

13 ✓

**Betreff:** AW: 23-30, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler

**Von:** [REDACTED]

**Datum:** 12.05.2023, 10:48

**An:** "stellungnahmen@agsta.de" <stellungnahmen@agsta.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Nonnweiler bestehen seitens der Autobahn GmbH des Bundes keine Bedenken. Die angezeigte Fläche befindet sich in einer Entfernung von 1,08 Km zur nächstgelegenen Autobahn 62 , Anschlussstelle Otzenhausen. Ausbauabsichten , Straßenbaugestaltung und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn sind nicht betroffen. Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind nicht berührt.

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass potentielle Bauherrn selbst für ausreichenden Lärmschutz ( Einhaltung der Din 4109) sorgen müssen. Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat , als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
**Die Autobahn GmbH des Bundes**  
Niederlassung West | Außenstelle Neunkirchen  
Peter-Neuber-Allee 1 · 66538 Neunkirchen

[REDACTED]  
Abt. C3 Verkehrsbehörde/Straßenverwaltung

[REDACTED]  
[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

**Geschäftsführung** Stephan Krenz (Vorsitzender) ·  
Gunther Adler · Anne Rethmann  
**Aufsichtsratsvorsitz** Oliver Luksic  
**Sitz** Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B

---

**Von:** FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung <FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung@autobahn.de>

**Gesendet:** Donnerstag, 4. Mai 2023 14:40

**An:** FU-WES-AS-NK-Strassenverwaltung <FU-WES-AS-NK-Strassenverwaltung@autobahn.de>

**Betreff:** WG: 23-30, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

nachfolgende Beteiligung zum o. g. Vorhaben erhalten Sie zuständigkeitshalber zur weiteren Veranlassung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Straßenverwaltung  
Niederlassung West

23 ✓

**Betreff:** Stellungnahme Trinkwasser zum Verfahren „Zum Dollberg 22a“ - E-Mail vom 03.05.2023

**Von:** [REDACTED]

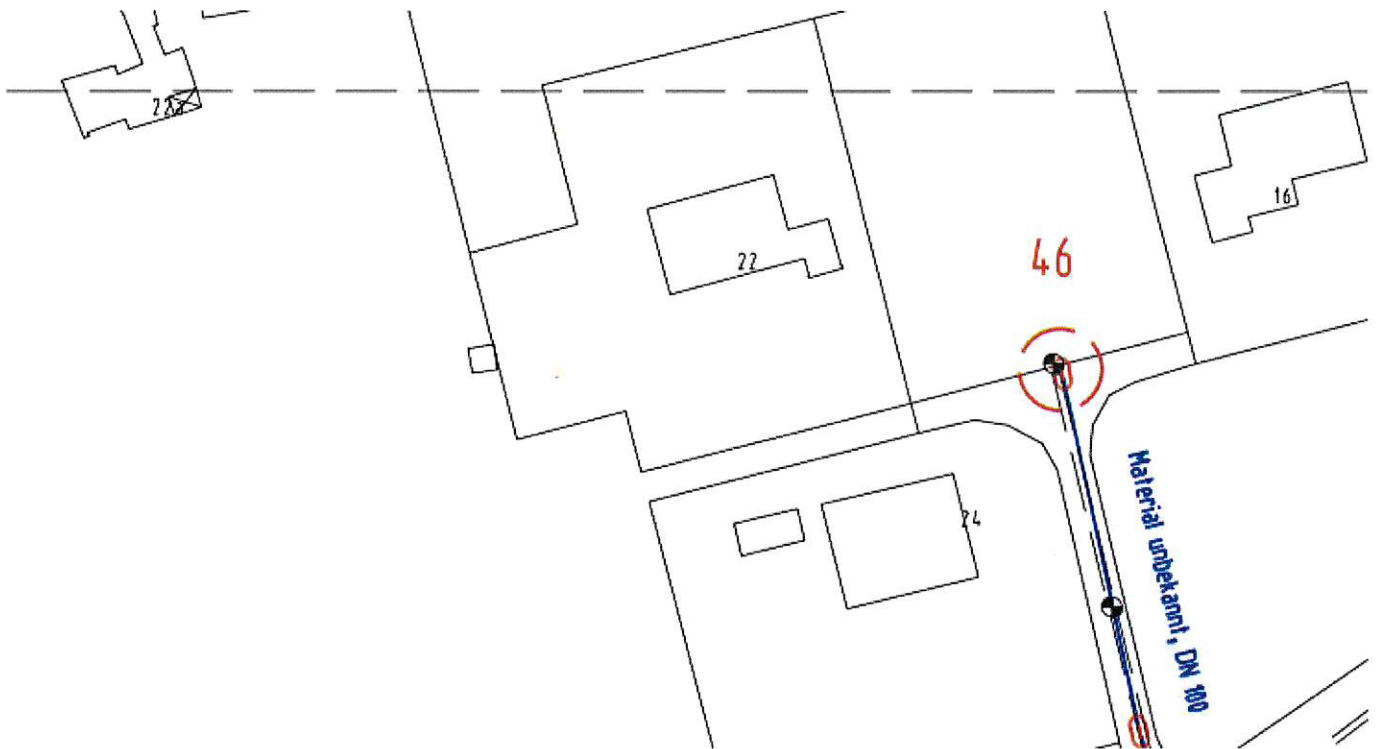
**Datum:** 26.06.2023, 12:57

**An:** "stellungnahmen@agsta.de" <stellungnahmen@agsta.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Verfahrens ist seitens des Gemeindewasserwerkes folgendes festzuhalten:

- die Versorgung des Gebäudes kann über die Straße zwischen „Zum Dollberg 22“ und „Zum Dollberg 24“
- Der Anschlusspunkt wird bei Hydrant Nr. 46 (Plan) errichtet.
- Bei einer Hausanschlusslänge länger als 20m ab Grundstücksgrenze wird an der Grundstücksgrenze ein Übergabeschacht errichtet in dem die Messeinrichtung sitzt.
- Ab diesem Übergabeschacht ist die Verbindung zum Gebäude bauseits zu errichten.



Der Oberflächenwasser führende Graben oberhalb des Anwesens Dollberg 24a lässt in niederschlagsstarken Zeiten Wasser unter der Wegeparzelle durch. Das Wasser tritt dann auf dem Grundstück wieder zutage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Gemeinde Nonnweiler**

[REDACTED]  
**Gemeindewasserwerk Nonnweiler,  
Wassermeister**

**NATIONALPARK-GEMEINDE**





---

28 ✓

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz  
Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

**agsta Umwelt GmbH**  
**Saarbrücker Straße 178**  
**66333 Völklingen**

Zeichen: 01/6101-0021#0013/WB  
Bearbeitung: [REDACTED]  
Tel.: [REDACTED]  
Fax: 0681 8500-1384  
E-Mail: lua@lua.saarland.de  
Datum: 21.06.2023

**Gemeinde Nonweiler, Ortsteil Otzenhausen**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben und Erschließungsplan**

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 03.05.2023; Eingang LUA 04.05.2023; Ihr AZ: 23-30/TRex/Le**

Guten Tag,

die Gemeinde Nonweiler hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Dollberg 22a“ eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf einem privaten Grundstück im Ortsteil Otzenhausen zu schaffen. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar, die Planung erfolgt im Regelverfahren.

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben und Erschließungsplan nehmen wir aus fachtechnischer Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen.

#### **Naturschutz**

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Dollberg 22a“ in Nonweiler-Otzenhausen.

Der Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich östlich der Europäischen Akademie am Ortsrand von Otzenhausen. Es handelt sich um das inzwischen vierte Verfahren zur Schaffung von Baurecht in diesem Bereich. Seit dem ersten Verfahren zur sog. „Waldsiedlung“ reduzierte sich die Anzahl der

Häuser von zwölf (im Jahr 2020) zunächst auf zehn (2021) und später auf vier (2022). In einem leicht verkleinerten Geltungsbereich und einer geänderten Bezeichnung („Zum Dollberg 22a) ist derzeit (2023) ein Wohnhaus vorgesehen.

Wie im Umweltbericht dargelegt, besteht innerhalb des Geltungsbereichs für verschiedene Tierartengruppen ein gutes (Libellen, Schmetterlinge, Amphibien) bis sehr gutes (Reptilien) Habitatpotenzial. Zur Abschätzung und Planung ggf. nötiger CEF-Maßnahmen sind entsprechende Erfassungen in jeweils geeigneten Zeiträumen durch qualifizierte Fachgutachter durchzuführen. Art, Umfang und Detaillierungsgrad sind mit dem LUA-Fachbereich 3.1 abzustimmen, zuvor ist eine abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme nicht möglich.

#### Hinweis:

Da im Frühjahr 2020, somit im Vorfeld der ersten Beteiligung, bereits Rodungen und eine Baufeldfreimachung (inkl. Abriss von baulichen Anlagen) ohne vorherige artenschutzrechtliche Prüfung stattgefunden haben, erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde, der Forstbehörde sowie der UNB zur Festlegung einer geeigneten Ausgleichsmaßnahme. Diese Abstimmungen waren 2021 im Oktober abgeschlossen, werden im aktuellen Verfahren jedoch nicht aufgegriffen, weil die Gemeinde lt. Gutachter (Hr. Rexer, E-Mail vom 13.06.2023) bei der arten- und naturschutzrechtlichen Bewertung vom aktuellen Ist-Zustand ausgeht. Da u. E. nach wie vor ein Kompensationsdefizit besteht (trotz Verkleinerung des Geltungsbereichs und Eigentümerwechsel), sind Ausgleichsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

#### **Wasser**

##### Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Otzenhausen in der Gemeinde Nonnweiler. Insgesamt weist das Gebiet eine Fläche von rund 0,3 ha auf und ist zwischen der Europäischen Akademie und dem Wohngebiet „Zum Dollberg“ gelegen.

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandene Straße „Zum Dollberg“.

Das Niederschlagswasser soll in Zisternen vor Ort zwischengespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Dollberg“ geleitet. Das Abwasser soll ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Dollberg“ geleitet werden.

#### Hinweis:

Das Grundstück wurde bereits im Rahmen der Maßnahme „Waldsiedlung Otzenhausen“ (2050\_0039#0007) geprüft. Aus den uns vorliegenden Unterlagen (WR-Bescheid der Gemeinde Nonnweiler vom 05.06.2003) wurde in der Europahausstraße ein Trennsystem errichtet. Der RW-Kanal beginnt auf Höhe des östlichsten Gebäudes der Europa Akademie, ca. 40-50 m zur geplanten Wohnbebauung Waldsiedlung. Hier wäre eine Kombination aus Versickerung (Muldenrigolensystem) oder Zisterne und Ableitung des Überlaufs in den RW-Kanal zur Entlastung der Kanalisation möglich.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
elektr. gez.



**Nachrichtlich per Email an:**

**Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Mobilität,  
Agrar und Verbraucherschutz  
Abteilung D  
Keplerstraße 18  
66117 Saarbrücken**

**Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Mobilität,  
Agrar und Verbraucherschutz  
Abteilung E  
Keplerstraße 18  
66117 Saarbrücken**

**Ministerium für Inneres, Bauen und Sport  
Abteilung OBB1  
Franz-Josef-Röder-Straße 21  
66119 Saarbrücken**

**Vorstehende Durchschrift übersenden wir Ihnen mit der Bitte um Kenntnisnahme.**

**Im Auftrag**

**elektr. gez.**





SAARLAND



31 ✓

Landesdenkmalamt, Am Bergwerk Reden 11, 66578 Schiffweiler

Sachgebiet:

Inventarisierung  
Baudenkmalpflege

agstaUMWELT GmbH  
Haldenweg 24  
66333 Völklingen

Bearbeitung:

Tel.:

Fax:

E-Mail:

Aktenzeichen:

Datum:

LDA/TÖB/Ma-Scho

22. Mai 2023

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler, Ortsteil Otzenhausen

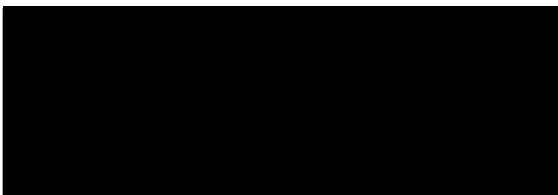
Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.  
Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





**Betreff:** AW: 23-30, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler

**Von:** [REDACTED]

**Datum:** 16.05.2023, 11:54

**An:** Stellungnahmen <stellungnahmen@agsta.de>

**Kopie (CC):** Landesplanung <Landesplanung@innen.saarland.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen / Best regards  
Im Auftrag

[REDACTED]  
[REDACTED] Fachbereich E - Betriebswirtschaft

Landwirtschaftskammer für das Saarland  
In der Kolling 310 | 66450 Bexbach  
Telefon: [REDACTED] | Telefax: +49 (0) 6826 828 95 61  
[betriebswirtschaft@lwk-saarland.de](mailto:betriebswirtschaft@lwk-saarland.de) | [www.lwk-saarland.de](http://www.lwk-saarland.de)  
Persönlich: [REDACTED]

Landwirtschaftskammer  
Saarland



**Von:** Stellungnahmen <stellungnahmen@agsta.de>

**Gesendet:** Mittwoch, 3. Mai 2023 10:12

**An:** stellungnahmen@agsta.de; Tobias Rexer (agstaUMWELT GmbH) <tobias.rexer@agsta.de>

**Betreff:** 23-30, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler**

**hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf einem privaten Wohngrundstück.

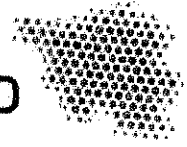
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport

SAARLAND



Oberste Landesbaubehörde OBB1:  
Landes- und Stadtentwicklung,  
Baufaufsicht und Wohnungswesen

agstaUMWELT GmbH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 Völklingen

Bearbeitung:

Tel.:

Fax: 0681 501 - 4601

E-Mail:

Datum: 25. Mai 2023

Az.: OBB 11 - 283-2/23 Be

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Dollberg 22a" in der Gemeinde Nonnweiler, Gemeindeteil Otzenhausen**

Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Vorlage vom 03.05.2023, Az.: 23-30 / TRex / Le; hier eingegangen am 04.05.2023

Sehr geehrter Herr Rexer,

mit vorliegender Planung beabsichtigt die Gemeinde Nonnweiler, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung östlich der Europäischen Akademie zu schaffen.

Der Bereich war bereits Teil von Bauleitplanentwürfen (Waldsiedlung Otzenhausen; im Jahr 2020: WA mit größerem Umgriff sowie im Jahr 2022 eines Bebauungsplanentwurfs Waldsiedlung Otzenhausenaus dem Jahr 2022, der im Bereich der jetzt geplanten Grünfläche ebenfalls ein Baufenster für ein allgemeines Wohngebiet vorsah. Welchen Verfahrensstand beide Planungen erreicht haben, entzieht sich hiesiger Kenntnis.

In dem in Rede stehenden Bereich haben offensichtlich bereits umfangreiche Rodungen stattgefunden.

Mit vorliegender Planung werden dem Außenbereich zuzuordnende, ursprünglich mit Wald bestandene Flächen in Anspruch genommen. Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der



Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken  
Tel.: +49 (0)681 501-00  
poststelle@innen.saarland.de www.saarland.de



Umwandlung dieser Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Diese abwägungsrelevanten Aspekte sind in der Begründung zu ergänzen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt. Während der LEP „Umwelt“ für den in Rede stehenden Bereich keine Zielfestlegungen trifft, sind die wohnsiedlungsbezogenen Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die in der Begründung auf S. 2 und 3 enthaltenen Ausführungen machen deutlich, dass der Gemeindeteil Otzenhausen bei einer Einwohnerzahl von rd. 1.770 einen Bedarf von 67 Wohnungen für die nächsten 15 Jahre hat. Dem stehen 26 Baulücken (entspricht ca. 33 Wohnungen) aus Bebauungsplänen sowie rd. 90 Wohnungen in einer Reservefläche gegenüber.

Weiter wird ausgeführt, dass eine Erschließung dieses Gebietes derzeit nicht umsetzbar bzw. vorgesehen ist. Diese sollte dann konsequenterweise auch aufgehoben werden, um an anderer, sinnvollerer Stelle in Otzenhausen Kontingente für Wohnnutzung zu generieren.

Solange dies nicht erfolgt ist, ist diese Reservefläche anzurechnen und ein Bedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kann nicht nachgewiesen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die in Rede stehende Fläche weder Bestandteil unserer gemeinsamen Besprechung zur weiteren Wohnbauentwicklung der Gesamtgemeinde am 28.11.2017 noch in der in der Folge vorgelegten geplanten Wohnbauflächenkulisse enthalten war. Ich bitte vor diesem Hintergrund um Erläuterung, wie hier der Nachweis geführt werden kann, dass die Planung im Einklang mit § 1 Abs. 4 BauGB steht. Wenn die Gemeinde Nonnweiler derzeit davon ausgeht, dass die im Flächennutzungsplan enthaltene Reservefläche vermutlich nicht realisiert bzw. realisierbar ist, sollte diese aufgehoben werden, um an anderer, sinnvollerer Stelle Kontingente für Wohnnutzung zu generieren.

Der Nachweis, dass die Planung zwingend an dieser Stelle im Außenbereich erfolgen muss, kann m.E. nicht geführt werden. Die Zufälligkeit von Eigentumsverhältnissen ohne städtebauliche Zielsetzungen stellen nach hiesigem Dafürhalten keine geeignete Basis für eine bauleitplanerische Standortentscheidung dar. Insofern wird die Planung von hier kritisch gesehen.

Abschließend wird auf Folgendes hingewiesen:

die verkehrliche Erschließung soll über die Straße „Zum Dollberg“ erfolgen. Über einen 3m breiten Anschluss (privater Erschließungsweg), der mit einem Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrecht belastet wird, soll die geplante Wohnnutzung an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden. Inwieweit diese Festsetzung ausreichend und geeignet ist, die verkehrliche Erschließung zu sichern, bitte ich in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





Ministerium für Umwelt, Klima,  
Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz  
Keplerstraße 18 • 66117 Saarbrücken

agstaUMWELT GmbH  
Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung  
Haldenweg 24  
66333 Völklingen

Abteilung D: Naturschutz, Forsten

Zeichen: D/4 2401-0002#0510  
2023/044702

Bearbeitung:

Tel.:

Fax: 0681/501-4521

E-Mail: forstbehoerde@umwelt.saarland.de

Datum:

**09. Mai 2023**

Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr  
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler  
Ihre E-Mail vom 03.05.2023**

**hier: Stellungnahme der Forstbehörde nach § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits beim Beteiligungsverfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes haben wir in unserer Stellungnahme vom 09.12.2021 daraufhin gewiesen, dass die o.g. Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits ungenehmigt gerodet wurde.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der o. g. vorhabenbezogene Bebauungsplan bewirken, dass eine Umwandlung von Wald gem. § 8 LWaldG in einer Größe von 0,38 ha (gem. Gebietskulisse „Privatwaldinventur 2014) zum Zwecke der späteren Bebauung bzw. Nutzung als Grünfläche notwendig wird.

**Ich bitte im Bebauungsplan die Umwandlung von Wald gem. § 8 LWaldG mit einer Gesamtgröße von 0,38 ha, festzulegen.**

Die Gemeinde Nonnweiler hat in ihren Planungen zu beachten, dass gem. § 1 LWaldG der Wald auf Grund seiner Bedeutung für die Umwelt, erhalten und nachhaltig gesichert wird. Daher wird empfohlen, den entsprechenden „forstrechtlichen Ausgleich“ in Form einer Erstaufforstung von Offenlandflächen im Flächenverhältnis von 1 zu 1 zu erbringen. Der Ausgleich kann extern, landesweit, erfolgen.



Der Bebauungsplan hat eine **Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG** mit einer Gesamtgröße von **0,38 ha** festzulegen. Ich bitte die **Erstaufforstung** detailliert im BBP darzustellen und um Zusendung des Pflanzplanes.

Einer Genehmigung der **Umwandlung und Erstaufforstung** bedarf es nicht durch die Forstbehörde, wenn gem. **§ 8 Abs. 5 LWaldG** die Flächen in einem Bebauungsplan festgelegt werden.

Der angrenzende Wald außerhalb des Geltungsbereichs hat eine Entfernung zum Baufeld von weniger als **30 m**. Ich bitte die Regelungen des **§ 14 Abs. 3 LWaldG** (Waldabstandsregelung) als nachrichtliche Übernahme gem. **§ 9 Abs. 6 BauGB** im BBP aufzunehmen.

Durch die Rodung werden die Belange des Waldeigentümers der Restwaldfläche betroffen. Es kommt zu erhöhten Verkehrssicherungspflichten und die Struktur der Restwaldfläche ist einseitig zerstört. Ggfls. hat ein Umbau des Waldes zu erfolgen. Dazu bitte ich die Gemeinde das Gespräch mit dem Eigentümer der Waldfläche zu suchen um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

44  
✓

**Betreff:** AW: STN 26.05.: Gemeinde Nonnweiler, Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“

**Von:** "Bauleitplanung (MWAEV)" <Bauleitplanung@wirtschaft.saarland.de>

**Datum:** 26.05.2023, 14:49

**An:** "stellungennahmen@agsta.de" <stellungennahmen@agsta.de>

**Kopie (CC):** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie keine Bedenken. Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Referat E/1**  
**Wirtschafts- und Standortpolitik, EU Struktur-/Regionalpolitik, Gewerbeflächen, Preisrecht**

SAARLAND · Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie

Franz-Josef-Röder-Straße 17 · 66119 Saarbrücken

Tel.: +49(0)681 501-4173 · Fax: +49(0)681 501-4293

[REDACTED] · [www.wirtschaft.saarland.de](http://www.wirtschaft.saarland.de)

Funktionsadresse: [referat.e1@wirtschaft.saarland.de](mailto:referat.e1@wirtschaft.saarland.de)

• Ministerium für  
Wirtschaft, Innovation,  
Digitales und Energie

**SAARLAND**



**Von:** Stellungnahmen <[stellungennahmen@agsta.de](mailto:stellungennahmen@agsta.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 3. Mai 2023 10:12

**An:** [stellungennahmen@agsta.de](mailto:stellungennahmen@agsta.de); Rexer Tobias (LfS, Fa. Agsta) <[tobias.rexer@agsta.de](mailto:tobias.rexer@agsta.de)>

**Betreff:** 23-30, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonnweiler**

**hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf einem privaten Wohngrundstück.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die Ziele

**Betreff:** 84/2023 - 23-30, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemeinde Nonweiler

**Von:** [REDACTED]

**Datum:** 19.05.2023, 08:20

**An:** "stellungennahmen@agsta.de" <stellungennahmen@agsta.de>

**Kopie (CC):** [REDACTED]

45

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Verfahrens.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergibt eine potenzielle Betroffenheit für Amphibien und Reptilien (s. Umweltbericht, S. 14). Darüber hinaus wird das Vorkommen von Mauereidechse oder Zauneidechse mit "sehr wahrscheinlich" angegeben (a. a. O., S. 15).

In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 5) hingegen heißt es, dass "Vorkommen planungsrelevanter Arten für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der vorgefundenen Habitatbedingungen auch nicht zu erwarten (siehe saP)" seien.

Auf Seite 9 unter "Flora/Fauna" heißt es weiter: "Aufgrund der Strukturen im Plangebiet sind Auswirkungen auf streng geschützte Arten des Anh IV FFH-RL mit hinreichender Sicherheit auszuschließen."

Diesen Widerspruch gilt es aufzulösen und die genannten Arten durch Untersuchungen vor Ort sicher auszuschließen oder aber bei deren Vorhandensein einen möglichen Schaden an der Population über entsprechende Festsetzungen zu vermeiden, zu minimieren und nach Ausschöpfung dieser Möglichkeiten ggf. zu kompensieren.

Den pauschalen Verweis auf § 44 BNatSchG unter den "Hinweisen" im Plan halten wir in diesem Zusammenhang nicht für ausreichend.

Freundliche Grüße und ein schönes Wochenende

[REDACTED]

NABU (Naturschutzbund Deutschland), Landesverband Saarland e. V.  
Landesgeschäftsstelle, Antoniusstraße 18, 66822 Lebach (Niedersaubach), GERMANY  
Tel. [REDACTED], Fax +49 (0)6881 93619-11  
[REDACTED] [www.NABU-saar.de](http://www.NABU-saar.de)

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: Stellungennahmen <[stellungennahmen@agsta.de](mailto:stellungennahmen@agsta.de)>

An: [stellungennahmen@agsta.de](mailto:stellungennahmen@agsta.de), "Tobias Rexer (agstaUMWELT GmbH)" <[tobias.rexer@agsta.de](mailto:tobias.rexer@agsta.de)>

Datum: 03.05.2023 10:12 CEST



## Anwohnergemeinschaft



Gemeinde Nonnweiler  
Triererstraße 5  
66620 Nonnweiler

Gemeinde Nonnweiler	
BM <u>BG</u>	Eingang
I	09. Juni 2023 <u>M/EB</u>
II	
III	
IV	
Az	

Otzenhausen, 7. Juni 2023

*M. 09/06. 13.06.23 EB*

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ im Ortsteil Otzenhausen der Gemeinde Nonnweiler

**hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nonnweiler vom 04.05.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir sind Eigentümer der Einfamilienwohnhäuser [redacted] und grenzen mit unseren Grundstücken mittelbar bzw. unmittelbar an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Dollberg 22a“ an.

Gegen den vorliegenden Entwurf bringen wir folgende Bedenken vor:

#### I. Allgemeines

1. Der von einem privaten Grundstückseigentümer im Jahr 2019 initiierte Vorläufer-Bebauungsplan „Waldsiedlung“ ist nach Missachtung elementarer Grundsätze der Bauleitplanung drei Mal erwartungsgemäß gescheitert. Nun also der vierte, nicht weniger fragwürdige Versuch, in der gleichen Außenbereichslage Planungs- und damit Baurecht zu Gunsten eines Privateigentümers zu schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dessen Waldgrundstück zu Wohnbau land gemacht werden, um in privilegierter Lage den Bau einer repräsentativen Stadtvilla, voll unterkellert, mit 480 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche, zwei Wohnungen, zwei Vollgeschossen und einer Privatstraße zu ermöglichen. Der Villa südlich vorgelagert ist ein 1.500 m<sup>2</sup> großer Garten. Es wird ein Baugrundstück mit einer Bruttobaulandfläche von 3.000 m<sup>2</sup> geschaffen, eine Größe, die in keinem beplanten Wohnbaugebiet der Gemeinde Nonnweiler auch nur annähernd erreicht wird. Die mit dem Baurecht für die Luxusimmobilie einhergehende Wertsteigerung des Grundstücks verschafft dem planbetroffenen Eigentümer enorme wirtschaftliche Vorteile, zu Lasten von uns Anwohnern und auf Kosten der Natur und Umwelt.

Der Bebauungsplan, basierend auf einer schon bis ins Detail festgelegten Architekturplanung, dient erkennbar keiner nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Er bedient lediglich das „selbstherrliche“ Interesse eines Einzelnen und ist daher als Gefälligkeitsplanung rechtswidrig.

2. Das im Außenbereich gelegene 3.000 m<sup>2</sup> große Plangrundstück – Teil eines vormals rund 8.000 m<sup>2</sup> großen Areals – war geprägt durch einen einzigartigen Waldbestand, bestockt u. a. mit hundertjährigen mächtigen Eichen und Buchen. Die Bäume wurden im Januar 2020 rechtswidrig gefällt.

Es ist nachgewiesen, dass weder die walddrechtliche Rodungsgenehmigung noch das naturschutzrechtliche Einvernehmen vorgelegen haben.

Die brachiale Rodung war ein Verstoß gegen § 8, Abs. 1 Landeswaldgesetz i. V. mit § 29, Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes. Die Gemeinde hat die illegale Abholzung billigend in Kauf genommen.

Eine Kompensationsleistung für die rechtswidrige Rodung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan erstaunlicherweise nicht mehr vorgesehen.

Im vorherigen, dritten Entwurf des Bebauungsplans „Waldsiedlung“ war noch festgesetzt worden, dass auf einem externen Grundstück in der Gemarkung Nonweiler (Flur 5, Parz.-Nr. 195) auf einer Fläche von 3.800 m<sup>2</sup> in Abstimmung mit der Forstbehörde ein standortgerechter Wald zu entwickeln ist. Die Gemeinde sollte den vorsätzlichen Umweltschaden nicht länger unter den Teppich kehren und eine angemessene ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Bebauungsplan festlegen. Sollte der Bebauungsplan allerdings – wovon wir ausgehen – keine Rechtswirksamkeit erlangen, wäre die Gemeinde klug beraten, eine Wiederaufforstungsverpflichtung nach dem Landeswaldgesetz anzustrengen, und zwar gegen den oder die Eigentümer des Plangrundstücks und des übrigen Waldgrundstücks.

## **II. Fehlende Erforderlichkeit im Sinne von §1, Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt gemäß §1, Abs. 3 BauGB nur dann in Betracht, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zwar wird der Gemeinde aufgrund ihrer verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltung ein weites Planungsermessen zugestanden, um „Bauland- und Städtebaupolitik“ zu betreiben, dieses kommunale Aufgabefeld muss sich aber ausschließlich an öffentlichen Belangen orientieren.

2. Eine städtebauliche, von öffentlichen Belangen geleitete Rechtfertigung, um auf diesem natursensiblen Außenbereichsgrundstück für ein einzelnes Wohnhaus Baurecht zu schaffen, gibt es nicht.

Der Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

„Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes ist am Maßstab der Vorstellungen der planenden Gemeinde zu bestimmen. Er genügt, wenn die Planung zur Verwirklichung einer hinreichend konkreten planerischen Konzeption dieser Gemeinde sinnvoll und vernünftigerweise geboten ist.“

(OVG des Saarlandes, Urteil vom 6.9.2018 – 2C623/16, Rn29)

Schon dieser Minimalanforderung wird nicht Genüge getan. Dem Bebauungsplan liegt weder eine schlüssige Planungskonzeption, noch ein ausformuliertes oder konkludentes städtebauliche Ziel oder Entwicklungskonzept der Gemeinde zu Grunde. Zu nennen wäre einzig der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan.

Dieser stellt jedoch vorliegend keine Entwicklungsermächtigung in Form einer „Geplanten Wohnbaufläche“ dar, sondern als nachrichtliche Übernahme nur eine „Bestehende Wohnbaufläche“.

Diese Darstellung ist allerdings falsch, was möglicherweise dem großen Maßstab (1:10.000) und der damit verbundenen Parzellenunschärfe des Planes geschuldet ist. Sie ist aber nicht nur zeichnerisch, sondern auch inhaltlich falsch. Als „Bestehende Wohnbauflächen“ sind im Flächennutzungsplan nur dargestellt worden:

- a) die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34, Abs. 1 BauGB und
- b) die im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen nach der Baunutzungsverordnung festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete (WA und WR).

Das Plangrundstück ist keines von beiden, sondern ein Waldgrundstück im Außenbereich. Es hätte im Flächennutzungsplan nicht als „Bestehende Wohnbaufläche“ dargestellt werden dürfen. Insoweit kann diese Darstellung auch nicht als hinreichend konkrete planerische Konzeption oder Grundlage für den Bebauungsplan dienen. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme eines 3.000 m<sup>2</sup> großen Waldgrundstückes für ein einzelnes Wohnhaus weder sinnvoll noch vernünftigerweise geboten, wie von der Rechtsprechung als weitere Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes verlangt wird (s. o. angeführtes Urteil des OVG des Saarlandes).

3. Die Planung dient ebenso wenig der Deckung eines Wohnraumbedarfes. Baurecht für eine exklusive Villa im Außenbereich zu schaffen, stellt jedenfalls allgemein keine zulässige Vorsorge für einen künftigen Bedarf dar (vergl. OVG des Saarlandes, Urt. Vom 25.11.2010, 2C379/09, Orientierungssatz 3, Rn31).

Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß §1, Abs. 5 BauGB werden mit dem Bebauungsplan nicht erreicht. Ohne sachlichen Grund wird gegen den Willen des Bundesgesetzgebers verstoßen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§1a, Abs. 2, Satz 1 BauGB) und demzufolge die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§1, Abs. 5, Satz 3 BauGB).

Es handelt sich hier aber um keine Innenentwicklung, sondern um eine überdimensionierte Einzelfall-Planung im Außenbereich, eine reine Gefälligkeitsplanung, die sich nicht von öffentlichen Belangen leiten lässt und demnach nicht erforderlich ist.

4. „An der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt es, wenn die Gemeinde lediglich dem Wunsch eines Grundstückseigentümers nachkommen will und sie dabei keine eigenständigen städtebaulichen Ziele verfolgt. Planerische Festsetzungen dürfen kein vorgeschobenes Mittel sein, um private Interessen zu befrieden“  
(BVerwG, Beschluss von 5.1.2021 – 4 Bn 60.20 – JURIS Rn 13).

Den Beweis, dass schon länger private Wünsche und Interessen im Spiel sind, um an dieser Stelle Wohnbauland zu mobilisieren, liefert der Blick zurück auf einen umstrittenen Grundstücksvorgang.

Der 3m breite Streifen, der als Wegeparzelle das Plangrundstück mit dem Wohnweg „Zum Dollberg“ verbinden soll, liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kahlenberg“. Er war ehemals Bestandteil des festgesetzten Baugrundstückes „Zum Dollberg 22“ und entstand Mitte der achtziger Jahre durch eine Grundstücksteilung. Der Streifen wurde herausgemessen und dem Eigentümer der benachbarten Waldparzelle (Plangrundstück) übertragen. Der Eigentümer „Zum Dollberg 22“ wurde dadurch vom öffentlichen Wohnweg abgeschnitten. Im Gegenzug für dieses „Opfer“ wurde ihm vom Eigentümer der Waldparzelle im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt, das bis heute fortbesteht,

Die damaligen Eigentümer „Zum Dollberg 22“ und der benachbarten Waldparzelle waren Verwandte ersten Grades (Vater und Sohn), was dieses abgekartete Geschäft erst ermöglichte.

Durch diesen familieninternen „Deal“ ist ein Zustand entstanden, der nicht mehr der ursprünglichen Planungsidee und der wohlüberlegten Bodenordnung des Bebauungsplanes „Kahlenberg“ entspricht.

Der Eigentümer der Waldparzelle hatte sich auf diese Weise einen direkten Zugang vom öffentlichen Wohnweg „Zum Dollberg“ zu seinem Außenbereichsgrundstück verschafft, das bis dahin nur über einen unbefestigten Forstweg ober-

halb der Europäischen Akademie erreichbar war. Es war der clevere, der untaugliche Versuch, sein Grundstück samt Wochenendhaus einer öffentlichen Erschließungsanlage zuzuführen, dadurch eine Briefkastenadresse („Zum Dollberg 22a“) zu bekommen und sich in der Folge irgendwann einmal Baurecht zu erhoffen und zu verschaffen. Ein Herzenswunsch, den auch der jetzige Eigentümer hegt und sich mit Hilfe der Gemeinde nun erfüllen will. Kurioserweise trägt der Bebauungsplan die Bezeichnung der langjährigen Briefkastenadresse („Zum Dollberg 22a“) womit - sicherlich ungewollt - das herausragende Privatinteresse an dem Bauleitplan untermauert wird. In gewisser Weise schließt sich der Kreis und dem Wunsch des Eigentümers wird endlich Rechnung getragen.

### **III. Unzulässige Inanspruchnahme von Wald**

1. In den Planunterlagen wird mehrfach suggeriert, dass auf dem Grundstück keine Waldflächen seien, es sich bei dem Plangebiet um ein ehemaliges Wohngrundstück mit vormals genutztem Garten handele sowie nördlich und südlich unmittelbar eine Gartenbrache angrenze. Eine Behauptung, der vehement widersprochen wird. Garten oder Gärten im herkömmlichen Sinn hat es hier nie gegeben, demzufolge gibt es auch keine Gartenbrachen. Das gesamte Areal inklusive des Plangrundstückes war -bis zur Rodung- auf einer Fläche von mindestens 7.000 m<sup>2</sup> bestockt mit zahlreichen hundertjährigen mächtigen Eichen, Buchen, Fichten, Lärchen und sonstigen Bäumen (s. Google-Earth 2019 vor der Rodung). Der gesunde Menschenverstand nennt das Wald. Aber auch das Gesetz. § 2, Abs. 1 des Saarländischen Waldgesetzes (LWaldG) definiert Wald im Sinne dieses Gesetzes als jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche.

Nicht als Wald zählen in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen (vergl. §2, Abs. 3 LWaldG).

Das Plangrundstück gehört jedoch nicht zu den vom gesetzlichen Waldbegriff ausgenommene Flächen. Es befindet sich unstreitig nicht in der Flur, worunter man ein offenes Stück Fläche in der Landschaft bzw. die agrarische Nutzfläche (Äcker, Wiesen, Weiden) einer Siedlung versteht.

Ebenso unstreitig gehört das Plangrundstück nicht wie behauptet zu einem bebauten Gebiet oder zu einem Wohnbereich.

Die Tatsache, dass hier ein aus einem Wochenendhaus umfunktioniertes Wohnhaus gestanden hat, das im Sommer 2020 übrigens komplett beseitigt wurde, ändert nichts an der Klassifizierung des Grundstückes als Außenbereich. Ein bebautes Gebiet setzt immer mehrere Gebäude voraus im Sinne eines Ortsteils (§34, Abs. 1 BauGB) und somit eines strukturierten oder organischen Siedlungsgefüges. Ein solches hat es nie gegeben.

Das Grundstück war und ist demzufolge nichts anderes als Wald gem. §2, Abs.1 LWaldG.

Zwar hatte der Wald weniger eine Erholungsfunktion, dafür umso mehr eine wichtige Schutzfunktion wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (vergl. §1, Abs. 2, Nr. 1 LWaldG).

Er stand ohne Pufferzone in direktem Verbund mit den angrenzenden Schutzzonen „Nationalpark Hunsrück-Hochwald“, „Naturwaldzelle Kahlenberg“ und „Natura 2000 – FFH Gebiet Dollberg-Eisener Wald“. Umso unbegreiflicher erscheint im Nachhinein die rücksichtslose und rechtswidrige Rodung dieses besonderen Waldgrundstückes. Das Grundstück hat aber trotz des Kahlschlages seinen rechtlichen Status als Wald nicht verloren: §2, Abs. 2 LWaldG ist hier eindeutig: „Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen.“

2. Die Inanspruchnahme von Wald für Siedlungszwecke ist jedoch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen und nur im zu begründenden notwendigen Umfang möglich.

Dies ergibt sich aus den einschlägigen Vorschriften des §1a, Abs. 2, Satz 2 und 4 BauGB sowie den raumordnerischen Bestimmungen des saarländischen Landesentwicklungsplans „Siedlung“.

§ 1a, Abs. 2 BauGB ergänzt die umweltschützenden Anforderungen an einen Bebauungsplan wie folgt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.“

Gleichermaßen restriktiv im Umgang mit Wald äußert sich der Landesentwicklungsplan „Siedlung“ in der Zielbestimmung (24) auf Seite 979, wo es heißt:

„Wald darf für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch genommen werden, wenn

- das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert
- die Waldinanspruchnahme außerhalb von nach dem Landesentwicklungsplan „Umwelt“ festgelegten Vorranggebieten für Naturschutz, für Freiraumschutz und für Grundwasserschutz erfolgt und
- die Forstbehörde der Waldinanspruchnahme zustimmt.“

Die Zielbestimmung legt somit fest, dass alle drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein müssen.

In der Erläuterung dieser Zielbestimmung (24) wird auf Seite 981 weiter ausgeführt:

„Wald ist insbesondere aufgrund seiner vielfältigen ökologischen, klimatischen, landschaftsbildprägenden und Erholungsfunktion unverzichtbar für die Umwelt- und Lebensqualität.

Die Inanspruchnahme von Wald für Siedlungszwecke ist daher nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich.“

3. Diese bundesgesetzgeberischen und landesplanerischen Vorgaben bedeuten im Ergebnis nichts anderes, als dass die Umwandlung von Waldflächen zu Siedlungsflächen der absolute Ausnahmefall sein soll, z. B., wenn das Wohl der Allgemeinheit ein Bauvorhaben genau in dieser Örtlichkeit erfordern würde. Ein derartiger Ausnahmefall wird in den Planunterlagen nicht einmal ansatzweise bemüht und schon gar nicht substantiiert dargelegt und begründet. Der Bebauungsplan verstößt somit gegen das Anpassungsgebot gemäß §1, Abs. 4 BauGB im Hinblick auf die übergeordneten Ziele der Raumordnung.

#### **IV. Fehlende gesicherte Erschließung**

1. Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist, dass die Erschließung gesichert ist., d.h. sie muss rechtlich verfügbar und technisch funktionsfähig sein. Die Anbindung des Plangebietes an den Wohnweg „Zum Dollberg“ ist hingegen dysfunktional. Sie führt zu verkehrlichen Konflikten, zu einem Missstand, zu einer Unordnung und somit zum Gegenteil dessen, was unter städtebaulicher Ordnung im Sinne von §1, Abs. 5 BauGB zu verstehen ist. Damit wird ein Zustand geschaffen, der nicht zur Grundlage einer ordnungsgemäßen Erschließung gemacht werden kann, auch unter diesem Gesichtspunkt ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich (siehe Abschnitt II).
2. Der öffentliche Wohnweg „Zum Dollberg“ ist eine Sackgasse. Er hat, ausgehend von der gleichnamigen Wohnsammelstraße eine Länge von rd. 65 m, eine lichte Breite von 3,0 m, eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 2,85 m, eine Steigung von 9 % und eine jeweils 90° Kurve nach links und rechts (sog. T-Form). Er war im Bebauungsplan „Kahlenberg“ als Anliegerweg für die Erschließung von maximal fünf Einfamilienhäusern konzipiert, von denen bislang erst vier errichtet sind (Haus Nr. 18, 20, 22 und 24). Die Linienführung, die Steigung und vor allem die Abschnittslänge des Wohnweges wurden bis zur städtebaulich gerade noch vertretbaren Grenze ausgereizt, eigentlich schon überreizt. Im Gegensatz dazu sind die beiden südlich gelegenen Wohnwege im Bebauungsplan „Kahlenberg“ nur 30 m lang und haben einen geraden, planebenen und überschaubaren Verlauf. Die verkehrsplanerischen Grundsätze sahen damals - auch aus Gründen eines effektiven Brandschutzes - für einen 3 m breiten Anliegerweg eine maximale Länge von 50 m und eine Ausweichstelle am Ende des Weges vor. Gebaut wurde aber ein Wohnweg von rd. 65 m Länge, an dem nun noch rd. 30m Wohnweg im neuen Plangebiet anknüpfen sollen. Im Endzustand wird es einen 3,0m breiten Wohnweg mit einer Gesamtlänge von rd. 95m (!) geben. Es gibt entlang der gesamten Strecke keine einzige Ausweich- und Wendestelle, abgesehen von den privaten Grundstückszufahrten.

3. „Für die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes bedeutet dies, dass der Plangeber sich nicht darauf beschränken darf, in seiner Abwägung diejenigen Gründe einzustellen, die für das neue Plankonzept sprechen. Vielmehr muss er auch die Gründe ermitteln und in die Abwägung einstellen, die zu der wohl abgewogenen Ursprungsplanung geführt haben. Denn nur vor diesem Hintergrund kann er entscheiden, ob die Aufgabe des ursprünglichen Plankonzeptes und seine Ersetzung durch abweichende Festsetzungen die Belange aller Betroffenen in abwägungsgerechter Weise berücksichtigt.“  
(OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.12.2008-10D 16/07. NE, Rn52, OpenJur 2011, 62152)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Bereich der wegemäßigen Anbindung in den Bebauungsplan „Kahlenberg“ eingegriffen, der dadurch eine Änderung im Sinne des vorstehenden Urteils erfährt. Bei Würdigung dieser Rechtsprechung muss die Gemeinde erkennen, dass die im Bebauungsplan „Kahlenberg“ festgesetzte verkehrliche Erschließungsanlage funktional und final ausgereizt ist und sich daher jede Anbindung eines weiteren, auch noch so kleinen Plangebietes an die vorhandene Wegeinfrastruktur verbietet. Anzumerken ist, dass die heute geltenden „Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAST '06“ für den Wohnweg als unterste Kategorie der Erschließungsstraßen eine Mindestbreite von 4,50 m und bei Sackgassen zusätzlich eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorsehen. Die „RAST '06“ ist eine sachverständige Konkretisierung verkehrsplannerischer Grundsätze mit empfehlendem Charakter auch für die kommunale Straßen- und Bauleitplanung. Sie präzisiert u.a. die Vorgaben des § 9, Abs. 2 des Saarländischen Straßengesetzes, wonach beim Bau und der Unterhaltung der Straßen die allgemeinen Regeln der Baukunst zu beachten sind und die Träger der Straßenbaulast dafür einzustehen haben, dass ihre Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Wie es richtig geht, hat die Gemeinde unlängst in Otzenhausen bewiesen. Der Tannenweg wurde zur Erschließung von zwei Baugrundstücken richtlinienkonform um ca. 25 m verlängert, sogar mit Bau eines einseitigen Gehweges.

4. Gegen die Leichtigkeit des Verkehrs und somit gegen die Sicherheit und Ordnung sprechen folgende Fakten:
- a) Schon auf dem vorhandenen 3 m breiten Wohnweg „Zum Dollberg“ sind Begegnungsverkehre PKW/PKW absolut nicht möglich. Begegnungsverkehre PKW/Radfahrer und PKW/Fußgänger sind - auch im Schritttempo - nicht oder nur mit äußerster beidseitiger Vorsicht zu bewerkstelligen.  
Die gefahrlose Befahrbarkeit durch größere Transport-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist nahezu ausgeschlossen. Gleiches gilt im besonderen Maße für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge wegen nicht vorhandener Aufstell- und Bewegungsflächen sowie fehlender Übergangsbereiche vor und



hinter der 90° Kurve. Ein Lösch- oder Rettungseinsatz auf dem bewohnten Plangrundstück dürfte die Einsatzkräfte vor erhebliche Schwierigkeiten stellen.

„Allerdings muss im Interesse eines wirksamen Brand-schutzes gefordert werden, dass die für die Feuerwehr verfügbaren Bewegungsflächen insgesamt so bemessen sind, dass von einem möglichst nahen Aufstellort des Feuerwehrfahrzeuges am G.-Weg eine wirksame Brandbekämpfung auf dem Grundstück des Klägers gewährleistet werden kann. Aus Ihrer persönlichen Erfahrung als Leiter von Löscheinsätzen wüssten sie (Anmerkung: die Vertreter der Berufsfeuerwehr der beklagten Stadt), dass die dort tatsächliche vorhandene Breite des G.-Weges für einen effektiven Löscheinsatz mit Hilfe eines Feuerwehrfahrzeuges nicht ausreichend sei. Die dort zur Verfügung stehende Breite von etwa 3,40 m sei zu gering, um die Einsatzmöglichkeiten des Feuerwehrfahrzeuges effektiv zu entfalten. Denn dafür benötigt man bei einem 2,50 m breiten Feuerwehrfahrzeug sowie eine Bewegungsfläche auf jeder Seite des Fahrzeuges von jeweils 1 m unter Berücksichtigung der Ausdehnung bei geöffneten Fahrzeugtüren insgesamt eine Einsatzbreite von mindestens 4,20 m. Die tatsächlich an dieser Stelle im G.-Weg vorgefundene Breite von 3,40 m biete keinerlei Rangiermöglichkeiten. Dadurch würden etwaige andere Rettungseinsätze blockiert.“

(OVG Niedersachsen, Urteil von 7.9.2009-9 LB 329/06-Rn27, OpenJur 2012, 49092).

Nicht auszudenken wäre das verkehrliche Einsatzchaos nach einer vergleichbaren Alarmmeldung wie am 20.12.2021 bei einem Wohnungsbrand in Primstal, wo 11 Fahrzeuge zum Einsatzort ausgerückt waren: die Löschbezirke Primstal, Nonnweiler, Braunshausen, Kastel, Otzenhausen, Bosen-Eckelhausen (Drehleiter), die Polizei, drei Rettungswagen und ein Notarzt (s. SZ, St. Wendeler Zeitung vom 21.12.2021).

Nicht viel weniger Auflauf gab es am 1.5.2023. An diesem Tag waren mind. 10 Einsatzfahrzeuge bei einem Zimmerbrand in Kastel vor Ort, um Hilfe zu leisten (s. SZ, St. Wendeler Zeitung vom 3.5.2023).

Es stellt sich daher die Frage, wie eine solche Ansammlung von Einsatzfahrzeugen und Rettungspersonal auf dem nur 3 m breiten und nach Einbeziehung des Plangrundstückes künftig 95 m langen Wohnweg mit 90° Kurve im Ernstfall koordiniert werden und reibungslos funktionieren soll.

Die eigenmächtige Inanspruchnahme von privatem Grund und Boden, Sachbeschädigungen, gegenseitige Behinderungen, stockende Abläufe und zeitliche Verzögerungen sind nicht auszuschließen. Verzögerungen, die im Notfall Menschenleben gefährden können.

- b) Der Wohnweg wird seit vielen Jahren nicht mehr von Müllfahrzeugen befahren. Der ordnungsgemäße Winterdienst ist erschwert, weil es keine öffentlichen Flächen zur Deponierung des zu räumenden Schnees gibt. Aufgrund der Höhenlage (475 m ü. N. N.) ist das Schneeaufkommen im Vergleich zum übrigen Saarland hier überdurchschnittlich hoch und häufig.

Dass ein Räumfahrzeug -wie schon geschehen- rückwärts den Wohnweg hochfährt, um den Schnee anschließend vor sich herzuschieben bis zum Parkstreifen der unterhalb gelegenen Wohnsammelstraße „Zum Dollberg“ ist ein riskantes und ein zur Verhütung von Unfällen haftungsrechtlich unzulässiges Fahrmanöver. Bei Glätte macht die 9 %-ige Steigung zu schaffen.

5. Die Anbindung des Plangebietes wird die schwierige Erschließungssituation des engen Wohnweges verschärfen und zu unvermeidbaren Gefährdungen von uns Anliegern und des Anliegerverkehrs führen. Die Frequenz des Ziel- und Quellverkehrs und die vom Plangrundstück zu erwartende Mehrverkehrsbelastung sind nicht das entscheidende Kriterium.

Wir haben vielmehr die große Sorge, dass vor allem mittelgroße und große Fahrzeuge, die das Plangrundstück künftig anfahren oder von ihm wegfahren wollen – schon bei einer einmaligen Passage des Wohnweges – unser Eigentum beschädigen.

Insbesondere im schlecht einsehbaren 90° Kurvenbereich sind bewusste oder unbewusste Überfahrungen unseres Grundstückes durch Vor- und Zurücksetzungen, Wende- und Ausweichmanöver oder sonstige Rangiervorgänge konkret zu befürchten.

Vor allem mit Blick auf die unter ständigem Zeitdruck stehenden Schnell-Fahrer der bekannten Kurier- und Paketdienste mit ihren bis zu 6,50 m langen und 2,20 m breiten Lieferfahrzeugen ist diese Befürchtung real.

Hinzu kommt, dass bei der Erschließungskonzeption des Bebauungsplans „Kahlenberg“ vor 50 Jahren für ein Einfamilienhaus ein Fahrzeug die Regel war, Zweit- oder gar Drittfahrzeuge waren damals - im Gegensatz zu heute - die berühmte Ausnahme.

Und: die Fahrzeuge insgesamt, auch die der sog. Kompaktklasse sind in den vergangenen Jahrzehnten nachweislich immer länger und breiter geworden, der schmale Wohnweg ist der gleich geblieben.

Rechtlich nicht zu verhindern wäre die Installation einer Toranlage bzw. eines Absperrpollers durch den Vorhabenträger am Anfang der geplanten Privatstraße, um öffentlichen, neugierbedingten „Ausflugsverkehr“ zu dem exklusiven Wohnkomplex zu unterbinden. Die Fahrzeuge wären dann gezwungen, im Rückwärtsgang den schmalen Wohnweg wieder zu verlassen, zumindest bis zur T-förmigen Verzweigung.

Schon die Einrichtung der Baustelle und die sichere Abwicklung des unvermeidlichen Baustellenverkehrs mit LKW-Kipper, Betonmischer, Betonpumpenfahrzeug, Bagger, Radlader, Baukrantransporter, Mobilkran etc. über den schmalen Wohnweg ist ohne Beeinträchtigung unseres Grundeigentums schlicht nicht vorstellbar.

Der Hinweis in den Planunterlagen auf den temporären Charakter dieses Verkehrs ist wenig hilfreich, wenn schon bei einem einzigen Transportvorgang unsere Vorgärten und Hausvorflächen ramponiert werden könnten.

Diese nachteiligen Auswirkungen, die keine Bagatelle sind, müssen wir nicht hinnehmen:

„Führt eine Planänderung dazu, dass Nachbargrundstücke anders als bisher genutzt werden dürfen, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes ebenfalls grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Die ortsrechtlichen Festsetzungen begründen regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für den Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden.“

(OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. Vom 18.12.2008 -10D 16/07, NE, Rn28, OpenJur 2011, 61152)

## **V. Unzulässige Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 49a, Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden sollen, von den Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der Abwassersatzung der Gemeinde vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Das Plangrundstück fällt unter diese Vorschrift, da es als selbständiges Grundstück erstmals bebaut werden soll.

Vorliegend ist geplant, das Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern, es sodann gedrosselt in den Mischwasserkanal des Wohnweges „Zum Dollberg“ einzuleiten und es schlussendlich der Kläranlage Kastel zuzuführen.

Hiergegen bestehen folgende Bedenken:

- a) Zu beachten ist, dass das nach Norden ansteigende Plangrundstück am Fuße des 564 m hohen Kahlenbergs liegt, ein mächtiger langgezogener Bergrücken, von dem wild abfließendes Oberflächen-, Hangdruck- und Quellwasser zu erwarten ist.

Bei längeren Regenfällen, Sturz- und Starkregenereignissen oder Schneeschmelzen fließt oder sickert dem tiefer gelegenen Plangrundstück verstärkt Niederschlagswasser zu, das durch Drainagen, Gräben etc. gefasst werden soll, um es vom Gebäude abzuhalten. Hinzu kommt das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen des Plangrundstückes selbst, laut Umweltbericht immerhin

780 m<sup>2</sup>. Es handelt sich in der Summe um ein nicht zu unterschätzendes Fremdwasservolumen, das es schadlos zu beseitigen gilt.

- b) Ob die geplante Zwischenspeicherung für solche, in Folge des Klimawandels immer häufiger und intensiver zu erwartenden Regenereignisse ausreichend und vernünftig bemessen werden kann, wird kritisch hinterfragt.

Auch die geplante, noch nicht verortete Anlegung von Mulden wird nicht ausreichen, um eine vollständige Pufferung des Oberflächenwassers zu erreichen.

Gravierend kommt nämlich hinzu, dass durch den Kahlschlag des Waldes auf mindestens 7.000 m<sup>2</sup> Grundfläche das Retentionsvermögen des Grundstückes bezüglich des Niederschlagswassers drastisch reduziert worden ist. Die ehemals zahlreichen und mächtigen Bäume stehen mit ihrem Wurzel- und Blattwerk, ihrem Kapillarsystem, ihrem bemoosten Untergrund und ihrem Unterbewuchs insgesamt als wasseraufnehmender und wasserspeichernder „Absorptionskörper“ nicht mehr zur Verfügung. Bereits kurz nach dem Kahlschlag im Januar 2020 der Beweis: Es kam nach einem heftigen Starkregen erstmals zu Staunässe und massiven Anschwemmungen von Oberflächenwasser an den tiefergelegenen Wohnhäusern und Garagen (Anwesen [REDACTED]).

Die bei Überlauf der Zisternen geplante hilfswise und temporäre Versickerung ist wegen des lehmhaltigen Untergrundes nicht zielführend und von daher keine Lösung.

Voraussetzung für eine Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit und ein ausreichendes Speichervermögen des Untergrundes, beides ist sachverständig - etwa durch ein hydrogeologisches Gutachten - nicht nachgewiesen worden.

„Grundsätzlich muss jeder Bebauungsplan die von ihm selbstgeschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte lösen: Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.“

(BVerwG, Urteil vom 12.9.2013 – 4C 8.12-BVerwG 147, 379 Rn 17)

- c) Die Gefahr besteht, dass das anfallende Oberflächenwasser bei einem größeren Regenereignis die Zisternen rasch vollstaut und das Wasser dann ungedrosselt 1:1 in den Mischwasserkanal abgeleitet wird. Durch Rück- oder Überstau im Kanal, insbesondere in der abknickenden Haltung der 90° Kurvenbereiche können die umliegenden Anwesen beeinträchtigt werden, vor allem das tiefergelegene Anwesen Nr. 24 ([REDACTED]).

Hinzuweisen ist ferner, dass der Mischwasserkanal „Zum Dollberg“ im Mittelteil (Einmündung der Straße „Im Bruchborn“) laut Abwasserkataster der Gemeinde Nonnweiler von 1996 als hydraulisch und baulich kritisch bewertet wurde mit Einstufung in die höchste Sanierungspriorität. Bis heute hat die Gemeinde nichts unternommen, um diesen Schadenszustand zu beheben.

Die geplante Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und dem oberhalb gelegenen Einzugsbereichs des Kahlenbergs könnte die Kanalproblematik verschärfen.

Zudem wäre es mit Blick auf das aktuelle „Fremdwasser-Entflechtungskonzept“ der Gemeinde Nonnweiler geradezu kontraproduktiv, neues Fremdwasser gezielt in die Abwasseranlage einleiten zu wollen.

Mit dem Entflechtungskonzept soll doch gerade der Eintritt von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal gezielt und systematisch unterbunden werden, um die Effizienz der Reinigungsleistung in den Kläranlagen nachhaltig zu verbessern.

Nach § 49a, Abs. 4 des Saarländischen Wassergesetzes kann Niederschlagswasser nur dann in einen Mischwasserkanal eingeleitet werden, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Anforderungen nach Abs. 1 (vor Ort Nutzung, Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht. Dies ist hier nicht der Fall. Das Niederschlagswasser des Plangebietes kann nach unserer Einschätzung im Freispiegelgefälle in den Regenwasserkanal der benachbarten Europahausstraße schadlos abgeleitet werden und damit ressourcenschonend und umweltverträglich in ein oberirdisches Gewässer (Prims) eingeleitet werden. Der technische und wirtschaftliche Aufwand hierfür ist vertretbar sowie angesichts der hohen Investitionskosten in den geplanten Wohnkomplex und der versiegelten Gesamtfläche von fast 800 m<sup>2</sup> verhältnismäßig und für den Grundstückseigentümer zumutbar.

Aus all den dargelegten guten Gründen beantragen wir, die vorliegende Planung nicht weiter zu verfolgen, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und das Verfahren einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]