



GEMEINDE  
NONNWEILER

# BEBAUUNGSPLAN

## „HINTER KRÄHENBUSCH – 3. ÄNDERUNG“

Gemeinde Nonnweiler, Gemarkung Primstal

**BEGRÜNDUNG**  
Satzung

## Bebauungsplan „Hinter Krähenbusch – 3. Änderung“

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Nonnweiler  
Triererstraße 5  
66620 Nonnweiler

### ENTWURFSVERFASSER UND VERFAHRENSBETREUUNG

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
Michael König

St. Annenstraße 48  
66606 St. Wendel  
Fon 0 68 51 / 93 25 - 0  
Fax 0 68 51 / 93 25 - 40

info@vermessung-koenig.de  
[www.vermessung-koenig.de](http://www.vermessung-koenig.de)

### PROJEKTBEARBEITUNG

#### ABTEILUNG PLANUNG FACHBEREICH ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. (FH) Nadja König, Architektin AKS



---

### GRÜNPLANUNG

Matthias Habermeier  
Umwelt- und Regionalentwicklung  
Jahnstraße 21  
66440 Blieskastel

Mobil: 0177 / 164 7943  
E-Mail: matthiashabermeier@web.de

# INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN / ZIELE DER PLANUNG .....	4
2	PLANGEBIET .....	8
3	BESTANDSSITUATION / ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR .....	9
4	HABITATAUSSTATTUNG .....	12
5	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	14
6	ÜBERGEORDNETE NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE / SCHUTZGEBIETE.....	17
7	INFORMELLE FACHPLANUNGEN .....	17
8	ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ .....	17
9	FESTSETZUNGEN .....	19
10	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	22
11	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	23
12	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....	24
13	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	28
14	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN.....	28
15	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG.....	29
16	FAZIT .....	30

## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIELE DER PLANUNG

### **Aufstellung**

Der Gemeinderat von Nonnweiler hat in seiner Sitzung am **17.11.2022** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Krähenbusch – 3. Änderung und Ergänzung“ in der Gemarkung Primstal gefasst. Gleichzeitig wurde der Entwurf gebilligt und die Offenlage beschlossen.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Hinter Krähenbusch – 3. Änderung und Ergänzung“ wird am Ende einer Stickerschließung der Straße „Hinter Krähenbusch“ das Siedlungsgefüge geschlossen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hinter Krähenbusch – 1. Änderung“ von Gartenland in Bauland umgewidmet.

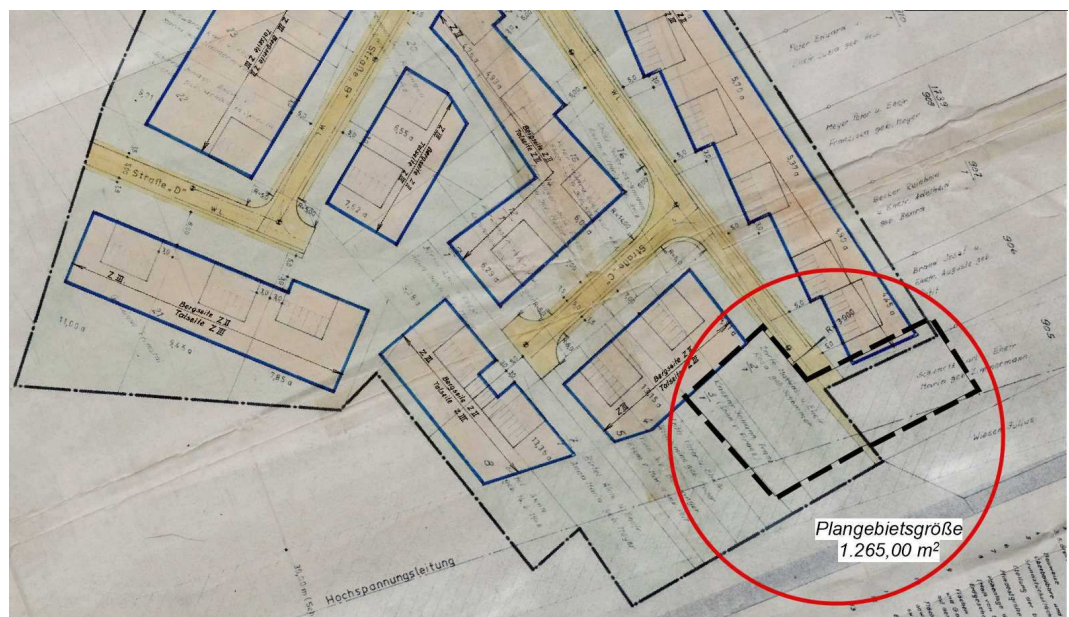


Abb. 01 - Übersichtsplan Bereich der Teiländerung und Ergänzung, Abb. hier ohne Maßstab,  
Quelle: Gemeinde Nonnweiler, Vermessungs- und Ing.-büro M. König

Gleichzeitig wird das Plangebiet um ein Teilstück der Parzelle 905 als Bauland ergänzt. Die Grünflächen (Gartenland und Wiese) werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zwischen den neuen Baugrundstücken verläuft ein geschotterter Feldweg, der in diesem Zusammenhang als Verkehrsfläche rechtlich im Bestand gesichert wird.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt gerundet 1.270 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Parzellen 920/54, 920/81 und 905. Die genauen Grenzen sind den Planzeichnungen zu entnehmen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nonnweiler stellt das Plangebiet als Fläche für Wohnen dar. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

### **Grünordnung / Naturschutzrechtliche Kurzbeurteilung**

Nach Begehung und Auswertung im Mai 2022 kann ausgesagt werden, dass lediglich das östliche Grundstück (Parzelle 905) den Bereich eines nach § 22 SNG geschützten Biotops, einer FFH-Mähwiese des LRT 6510 mit Erhaltungszustand B tangiert. Die durchgeführte Biotoptypenkartierung zeigt, dass der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Teil der FFH-Mähwiese nur Erhaltungszustand C aufweist und damit keinen Schutzstatus nach § 22 SNG hat.

Die Ausprägung ist durch anthropogene Einflüsse zusätzlich beeinträchtigt. Eine genaue Beschreibung des Bestandes erfolgt ab Seite 20 unter „**Habitatausstattung**“. Die Belange der Landschaftspflege werden als integrierter Bestandteil der Begründung abgehandelt.

Für die in Verlust geratenen Grünflächen erfolgt ein funktionaler Ausgleich. Aus fachgutachterlicher Sicht sind bei Umsetzung des funktionalen Ausgleichs keine naturschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die dem Planvorhaben rechtlich oder tatsächlich entgegenstehen.

Die Umwandlung der Grünflächen zu Bauland konzentriert sich an der vorhandenen Stickerschließung.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gem. §34 i.V.m. §13 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufgestellt, ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**Rechtliche Grundlagen** Den Festsetzungen und dem Bauleitplanverfahren liegen im Wesentlichen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

**Bund**

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 2694) geändert.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz BimSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz BbodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abl. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)

Straßenverkehrsgesetz, StVG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3108) geändert.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Wasserhaushaltsgesetz WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen, Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG, vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert.

**Saarland**

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) Vom 18. November 2010 (Amtsbl.I S.2599), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S.324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I 648).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 306)

Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), Außer Kraft am 1. August 2018 durch §33 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358) und Artikel 6 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S.358)

## 2 PLANGEBIET

### Lage im Raum

Das ca. 1.270 m<sup>2</sup> große Fläche bindet an der Straße „Hinter Krähenbusch“ an. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.



Abb. 02 - Übersichtsplan „DTK5“ mit Geltungsbereich, Abb. hier ohne Maßstab,

Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Vermessungs- und Ing.-büro M. König

### Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich, bis auf die Verkehrsfläche (Teilfläche der Parzelle 920/8, „Feldweg“), in privatem Eigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann von einer zeitnahen Umsetzung der Planung ausgegangen werden.



### 3 BESTANDSSITUATION / ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

#### **Vorbelastungen Nutzung der Umgebung**

Der Geltungsbereich befindet sich im direkten Siedlungsanschluss mit nach Nordwesten angrenzenden Wohnbebauungen inkl. Gärten und Erschließungsflächen. Im Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Abb. 03 – „Hinterm Krähenbusch“, Bestandsaufnahme vom 22.05.2022;  
Quelle: Vermessungs- und Ing.-büro M. König,

#### **Erreichbarkeit / Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet grenzt an die Straße „Hinterm Krähenbusch“. Sie stellt die Verbindung zum örtlichen Verkehrsnetz her und mündet in die Mühlfelder Straße (L148), deren Verlauf sich im Westen Richtung Wadern und in nordöstlicher Richtung Nonnweiler erstreckt.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird über das Versorgungsnetz des Gemeindewasserwerkes Nonnweiler gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Entsorgungsnetz der Gemeinde Nonnweiler. „Hinterm Krähenbusch“ ist ein kommunaler Mischwasserkanal vorhanden, über den das Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange rechtzeitig zu kontaktieren, um eine einvernehmliche

Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitungszonen oder Erschließungsflächen vorzunehmen und eine geordnete Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau zu gewährleisten!



Abb. 03 – Ende Stickerschließung „Hinterm Krähenbusch“, hier geschotterter Feldweg, Bestandsaufnahme vom 22.05.2022; Quelle: Vermessungs- und Ing.-büro M. König,



Abb. 05– Ende Stickerschließung „Hinterm Krähenbusch“, Auszug Kanalkataster, Quelle: Gemeinde Nonnweiler

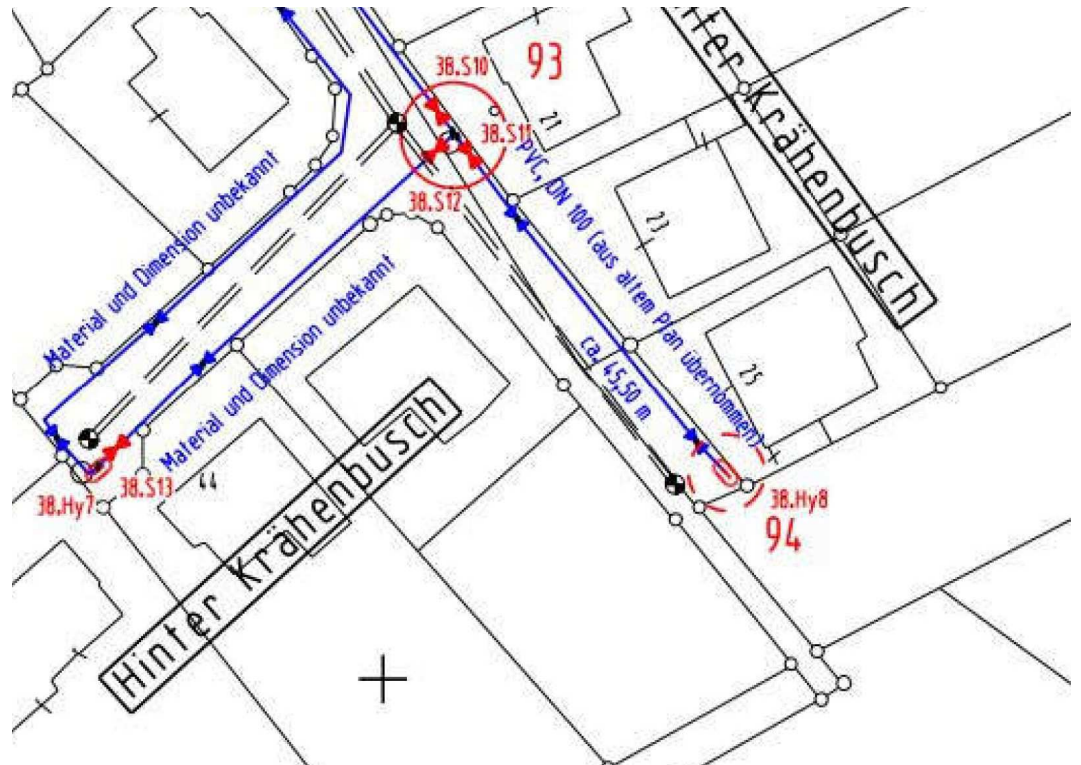


Abb. 06– Ende Stickerschließung „Hinterm Krähenbusch“, Auszug Wasserversorgung, Quelle: Gemeinde Nonnweiler

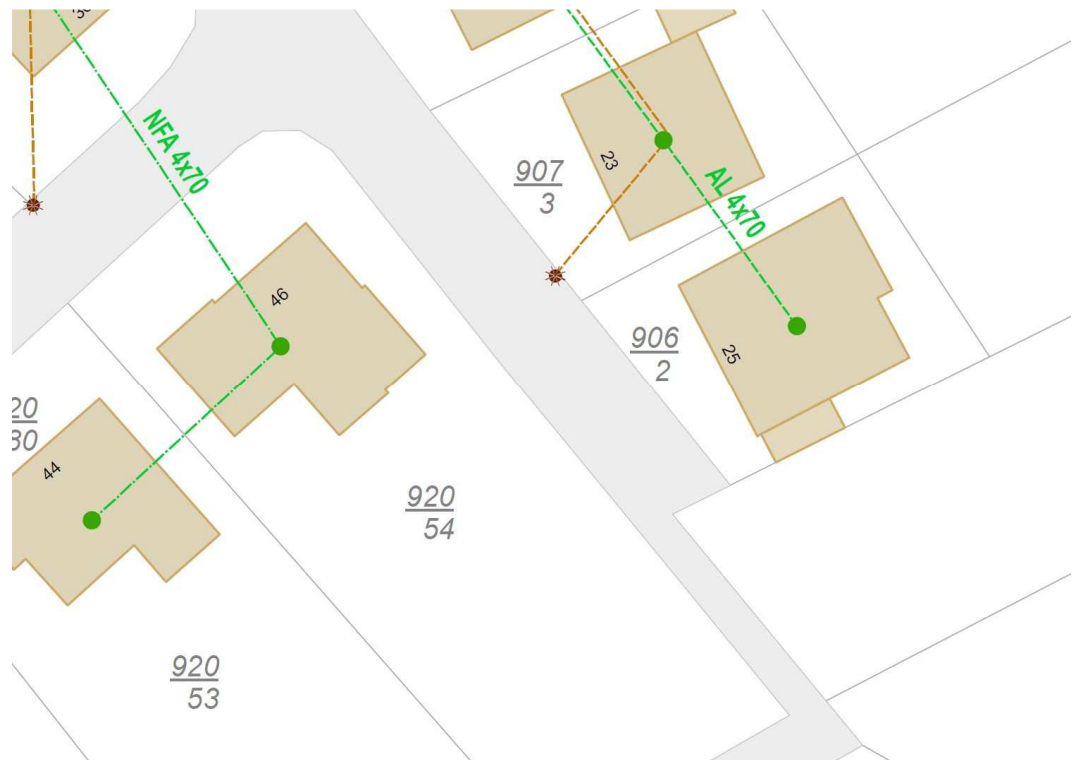


Abb. 07– Ende Stickerschließung „Hinterm Krähenbusch“, Auszug Stromversorgung, Quelle: Gemeinde Nonnweiler

## 4 HABITATAUSSTATTUNG

### **Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Hochland“, das der naturräumlichen Haupteinheit Saar-Nahe-Bergland zugeordnet werden kann. Das Prims-Hochland kann aufgrund seiner Landschaftsstruktur als walddreiche Mosaiklandschaft bezeichnet werden. Das vielgestaltige Landschaftsbild wird durch eine enge Verzahnung aus meist strukturreicher landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft und größtenteils bewaldeten Kuppen gekennzeichnet. Siedlungen wie Primstal treten meist in Tallagen auf und sind weitgehend ländlich geprägt (GEOPORTAL SAARLAND, 2022, SCHNEIDER H, 1972).

### **Geologie und Böden**

Das geologische Ausgangsgestein für die Bodenbildung stellen Ablagerung des Oberrotliegenden dar, aus denen sich tiefgründige sandig-lehmige Braunerden, die ein geringes natürliches Ertragspotenzial aufweisen, entwickelt haben.

### **Klima**

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Ortsrandlage und Nutzung eine geringe Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet zu.

### **Wasser**

Oberflächengewässer treten im Plangebiet nicht auf. Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der von Festgesteinen mit nennenswertem Wasserleitvermögen bestimmt wird

### **Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

Ein Perlgras-Buchenwald stellt im Geltungsbereich die potenzielle natürliche Vegetation dar.

Im Frühjahr 2022 erfolgte die Kartierung der Lebensraumtypen gemäß den Erfassungseinheiten des saarländischen Leitfadens zur Eingriffsbewertung. Die räumliche Verbreitung der Erfassungszeiten ist dem im Anhang beigefügten Biotoptypenplan zu entnehmen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen Hausgarten, eine Wiese frischer Standorte sowie einen geschotterten Weg mit Erschließungsfunktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche aus. Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs wird in nördlicher Richtung vom bestehenden Allgemeinen Wohngebiet, in südlicher Richtung von reichstrukturierten landwirtschaftlich genutzten Hangbereichen mit Mähwiesennutzung geprägt.

### **Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)**

Das östliche Grundstück ist Teil eines ca. 3.150 m<sup>2</sup> großen Wiesenbereichs, der sich den südöstlichen Hang hochzieht. Aufgrund seines floristischen Arteninventars kann dieser Wiesenbereich in einen artenreichen und mageren (Magerwiese) oberen und damit außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teils und einen mäßig artenreichen unteren und damit innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teil (Fettwiese) untergliedert werden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fettwiese erreicht aufgrund des erfassten Arteninventars Erhaltungszustand C der FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen. Sie stellt damit nach derzeit gültigem SNG kein geschütztes Biotop dar. Charakteristische erfasste Arten sind: Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Glatt- und Goldhafer (*Arrhenatherum elatius*), Trisetum flavescens), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea* agg.) Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Breitblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*),

Zaunwicke (*Vicia sepium*) sowie die Magerkeitszeiger Kleiner Klappertopf (*Rhinanthus minor*), Knollen-Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), die in geringen Abundanzen vorkommen. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil der Wiese hat wie in 2015 festgestellt den Charakter einer Magerwiese (2.2.12 Submontane Magerwiese) und weist u.a. folgende sechs sogenannte B-Arten auf: *Alchemilla vulgaris* agg, *Hypochaeris radicata*, *Knautia arvensis*, *Luzula campestris*, *Ranunculus bulbosus* und *Rhinanthus minor*. Die submontane Magerwiese erreicht damit nach wie vor Erhaltungszustand B und ist damit als geschütztes Biotop einzustufen.

### **Teilversiegelte Flächen (3.2)**

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein geschotterter Feldweg.

### **Gärten (3.4)**

Das westliche Grundstück stellt einen Garten mit Walnuss, Esche sowie einer Formschnitthecke (Hainbuche) dar.

### **Umgebung**

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets prägen private Baugrundstücke mit Hausgärten im Norden sowie im südlichen Hangbereich Grünland, Baumhecken und brachgefallene und verbuschende Obstbaumreihen. Charakteristische Arten der dortigen Gehölzbiotope sind Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Apfelbäume, Schlehe, Esche, Brombeere, Weißdorn und Hasel.

### **Fauna**

Die Auswertung des ABSP-Artpools, der ABDS-Daten sowie der Daten von FFIPS 2022, ergab keine Nachweise streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (GEOPORTAL SAARLAND, FFIPS, 2022). Diese sind aufgrund der Biotopstruktur und Nutzung auch nicht zu erwarten.



Abb. 08 – Bestandserfassung Habitatausstattung, Quelle: M. Habermeier

## 5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### FNP

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nonnweiler, Gemarkung Primstal stellt das Plangebiet als Fläche für Wohnen dar. Eine parzellenscharfe Abgrenzung gibt es nicht. Die Darstellung „Wohnen“ reicht bis zur dargestellten Freileitung. Deshalb kann ausgesagt werden, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

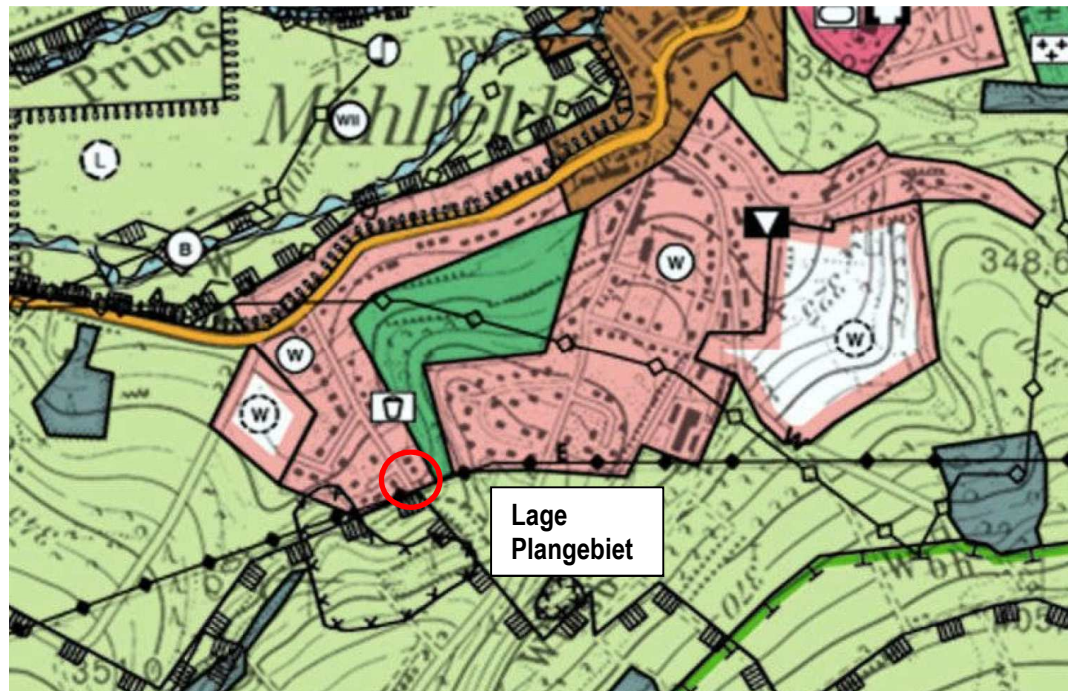


Abb. 09 - Auszug aus dem FNP 2000 ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Nonnweiler

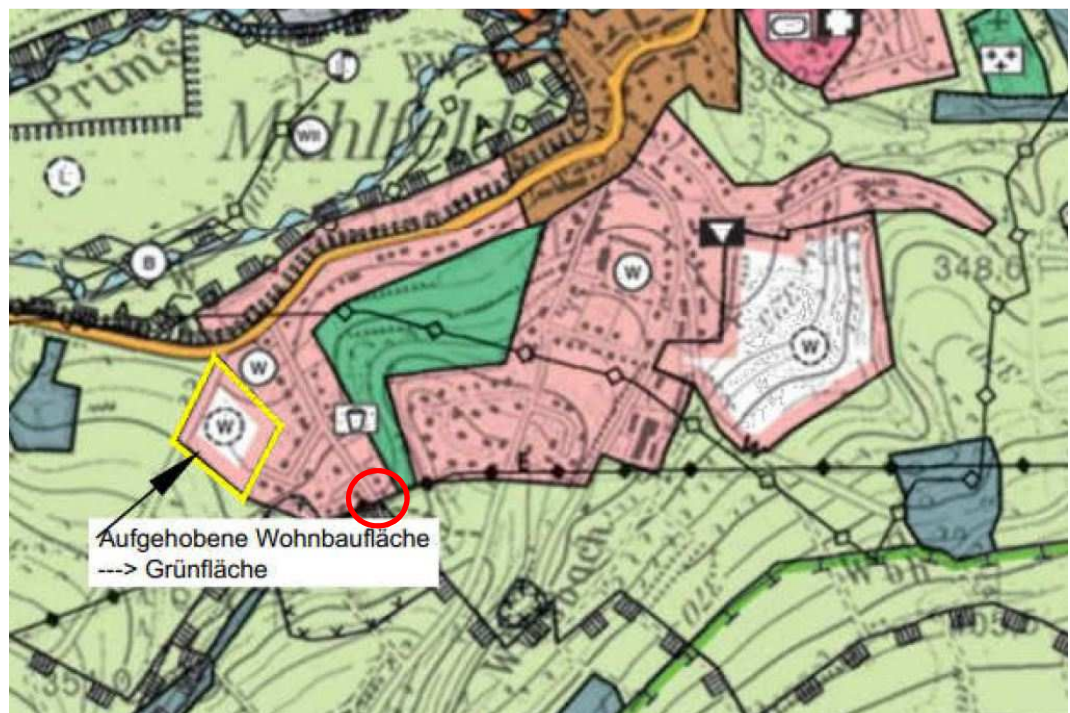


Abb. 10- Auszug aus dem FNP 2021 ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Nonnweiler

### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung / landesplanerische Ziele und Leitvorstellungen**

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011 weist für den Geltungsbereich keine Vorranggebiete aus. Damit ergeben sich keine planbedingten Konflikte mit den landesplanerischen Zielen.

### **Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt"**

Die Ansprüche an den Raum sind sehr vielfältig. Eine moderne Gesellschaft benötigt Siedlungsflächen, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Freizeit, Sport und Erholung. Aber auch die freie - teilweise naturbelassene - Landschaft erfüllt für die Gesellschaft wichtige Funktionen. Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die unterschiedlichen Nutzungsansprüche koordiniert und gegeneinander abgewogen, sowie Ziele für ganz bestimmte Flächen- und Standortfestlegungen formuliert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer nachrichtlich übernommenen Siedlungsfläche. Es werden keine speziellen Festlegungen getroffen und die Fläche liegt insbesondere nicht innerhalb eines Vorranggebietes.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Festlegungen des LEP Umwelt entgegen.

### **Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" vom 4. Juli 2006**

Durch die Festlegung überörtlich relevanter Raumbelange auf Landesebene werden durch den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" vom 4. Juli 2006 die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit sich das Saarland unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Konsolidierung der Infrastruktureinrichtungen einerseits und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft andererseits zukunftsorientiert weiter entwickeln kann. Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, schafft damit die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen und nachhaltigen Siedlungsweise.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung der zentralen Orte unterschiedlicher Stufe und ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Entsprechend der strukturräumlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Teilabschnitt „Siedlung“ ist Primstal als **Nahbereich** eingestuft.

Primstal als Ortsteil der Grundzentrum Nonnweiler liegt, wie die Gesamtgemeinde selbst im

ländlichen Raum. Die Gemeinde Nonnweiler liegt gleichzeitig im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Wadern. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Nonnweiler innerhalb der Siedlungsachse 2. Ordnung, die in Nord-Südausrichtung verläuft.

Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen sollen u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

Die betroffene Zone ist gekennzeichnet, durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur.

Übergeordnetes Prinzip des LEP Siedlung ist die Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diesem Prinzip entspricht die Satzung. Auch die mit der Satzung verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb des durch den LEP-Siedlung vorgegebenen landesplanerischen Rahmens.

### **Wohnungsbedarf / Baulückenbilanz**

Gem. LEP „Siedlung“ sind Baulücken innerh. von BPlänen sowie von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie innerh. der sog. Reserveflächen im FNP anzurechnen, nicht jedoch die Baulücken im Innenbereich nach § 34!

Nutzbare Wohnbaureserveflächen sind im Flächennutzungsplan aktuell keine vorhanden. Primstal verfügt lt. Planauskunft der Gemeindeverwaltung, Stand: August 2022, aktuell über anrechenbare 51 Baulücken.

Bei einer Einwohnerzahl von **2.027 Einwohner (Stand: 31.12.2021)** ergibt sich aufgrund des Faktors 1,5 für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ein Bedarf von 30 Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken besteht für die nächsten 10-15 Jahren kein Bedarf.

In dem vorliegenden Fall wird durch den Bebauungsplan „Hinter Krähenbusch – 3. Änderung und Ergänzung“ in der Gemarkung Primstal eine sinnvolle Arrondierung der Stickerschließung vorgenommen. Die Planung sieht das Ansiedeln von zwei Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit maximal je 2 Wohneinheiten vor. Somit entstehen maximal 4 Wohneinheiten.

Trotz negativer Bedarfserhebung wird die Landesplanung im vorliegenden Fall um Zustimmung gebeten.

### **Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm macht keine Aussagen zum Plangebiet. Damit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsprogramms.

Die vorgesehene Planung **widerspricht** insgesamt **nicht** den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszielen.



## 6 ÜBERGEORDNETE NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE / SCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Naturparks Saarländischer Hunsrück sowie in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „C 29 Primstal“. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz sind dort zwar nicht ausgewiesen. Das östliche Grundstück befindet sich jedoch im Bereich eines nach § 22 SNG geschützten Biotops, einer FFH-Mähwiese des LRT 6510 mit Erhaltungszustand B. Die in 2022 durchgeführte Biotoptypenkartierung zeigte, dass der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Teil der FFH-Mähwiese nur Erhaltungszustand C aufweist und damit keinen Schutzstatus nach § 22 SNG hat.

Im Wirkraum des Planes, der kaum über den Geltungsbereich hinausgeht, befinden sich weder Natura 2000-Gebiete noch Naturschutzgebiete oder Geschützte Landschaftsbestandteile (GEOPORTAL SAARLAND, 2022).

## 7 INFORMELLE FACHPLANUNGEN

Naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial wird hier nicht hervorgebracht.

## 8 ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ

### ***Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG***

Da die im Hausgarten vorhandenen Großbäume Walnuß, Esche erhalten bleiben, sind vom Vorhaben weder Bäume noch flächenhafte Gehölzbiotope wie Hecken oder Gebüsche betroffen. Daher sind für hecken-, strauch- und baumbrütende Tierarten keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu erwarten. Gleiches gilt für Wiesenbrüter bzw. Insekten des Grünlandes.

### ***Spezieller Arten- und Lebensraumschutz §§ 19 und 44 BNatSchG***

Im Geltungsbereich kommen keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG oder § 22 SNG vor. Im Bereich des östlichen Grundstücks tritt jedoch eine Wiese auf, die dem FFH-LRT 6510 Maere Flachland-Mähwiesen mit Erhaltungszustand C zugeordnet werden kann. Daher ist im Naturraum ein funktionaler Ausgleich für die verlorengehenden 525 m<sup>2</sup> FFH-Mähwiese zu schaffen, um Biodiversitätsschäden gemäß §19 BNatSchG zu vermeiden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs, sowie der betroffenen Biotopstruktur sind keine erheblichen Schäden an besonders und streng genannten Arten zu erwarten.

### ***Artenschutzrechtliche Beurteilung***

Es sind keine Hinweise erkennbar, dass dem Plangebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte und Anhang-Arten oder streng geschützte Arten im Gebiet vorkommen könnten.

Die Auslösung des Beschädigungstatbestandes für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten muss nicht befürchtet werden, da für die betrachtungsrelevanten Arten keine geeigneten Habitat- und Standortbedingungen herrschen.

Artenschutzrechtliche Konflikte stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten und der Eintritt eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG bestehen nicht.

### ***Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes***

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass es zu in § 19 BNatSchG definierten Schäden an speziell zu schützenden Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen.

Den oben bereits genannten Konflikten durch den kleinflächigen Verlust einer FFH-Mähwiese des LRT 6510 kann durch funktionalen Ausgleich entgegengewirkt werden. Damit sind keine Schäden an geschützten Lebensräumen zu erwarten.

### ***Zusammenfassende naturschutzfachliche Bewertung***

Aus fachgutachterlicher Sicht sind bei Umsetzung des funktionalen Ausgleichs keine naturschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die dem Planvorhaben rechtlich oder tatsächlich entgegenstehen.

Die vorliegende Bauleitplanung umgibt im Wesentlichen die vorhandene Stickerschließung.

## 9 FESTSETZUNGEN

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

**Grundflächenzahl** (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO): Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

**Geschossflächenzahl** (§§ 16, 20 Abs. 2-4 BauNVO): Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist nicht zulässig.

**Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16, 20 BauNVO)

Innerhalb des WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 als Höchstgrenze festgesetzt.

**Höhe der Baulichen Anlagen** (§ 18, Abs. 1 BauNVO)

Als max. **Firsthöhe** wird festgesetzt: FH bei Steildächern (SD) = max. 10,00 m  
Geringfügige Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden.

Als max. **Attikahöhe** wird festgesetzt: AH bei Flachdächern (FD) = max. 8,50 m  
Geringfügige Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden.

**Höhenbezugspunkt** für die Ermittlung der Firsthöhe der geplanten baulichen Anlage ist die Oberkante der fertig gestellten angrenzenden Erschließungsstraße (OKFB = Oberkante Fertiger Straßenbelag = Ende Ausbauhöhe) in Höhe der Gebäudemitte. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der OKFB in Höhe der Gebäudemitte maßgebend!

### **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Bauweise nur mit Einzel- oder Doppelhäuser und maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von: Baugrenzen! Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. zwei Einheiten pro Grundstück beschränkt.

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche zwischen den entstehenden Parzellen, hier Schotterweg, wird gem. des derzeit gültigen Bebauungsplanes rechtlich gesichert und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

**Führung von oberirdisch und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Versorgungsleitungen und -anlagen der Wohnnutzung nur als unterirdische Leitungen und Anlagen zulässig! Die anfallenden Abwässer sind erdverlegt zu führen und an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen! Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der örtlichen Kläranlage, unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

**Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen. Zur Entlastung dieser und i.V.m. § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser in einem Zwischenspeicher (Zisterne) auf dem Grundstück einzuleiten. Dabei anfallendes Wasser aus dem Überlauf ist örtlich zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone zu erbringen. Unbelastetes Niederschlagswasser das nicht auf dem Grundstück versickern kann, ist in das örtliche Abwassersystem einzuleiten.

Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den "Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten (DWA A 142, Stand Januar 2016)" auszuführen.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

Vollversiegelungen der nicht bebauten Grundstücksfläche sind unzulässig! Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Dabei sollte eine Rasenmischung gewählt werden, die auch Trittbelastungen aushält (z.B. RSM 5.1 - Parkplatzrasen). Sonstige Flächen auf denen Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

Für Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.), sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

([www.saarland.de/dokumente/thema\\_abfall/M20\\_Gesamt\\_SL\\_Sept\\_2005\\_Endfassung.pdf](http://www.saarland.de/dokumente/thema_abfall/M20_Gesamt_SL_Sept_2005_Endfassung.pdf))

Eingriffe in den Untergrund, wie Geothermiebohrungen oder Brunnenbohrungen sind unzulässig!

### **Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Leitungen von Versorgungsträgern sind, unter Beachtung der entsprechenden DVGW-Regelwerke, zu sichern. Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege, Zufahrten und Straßen, Randeinfassungen) ist zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung und massiven Einfriedungen (Mauerwerk) ist unzulässig.

### **Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine bauliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist, unter Beachtung der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstände zwischen dem nächstgelegenen Bauwerksteil und den spannungsführenden Teilen der Freileitung zulässig.

Die maximal mögliche Bauhöhe innerhalb des Leitungsschutzstreifens, die sich auf den höchsten Punkt eines geplanten Gebäudes einschließlich etwaiger Aufbauten auf dem Gebäudedach, wie z. B. Photovoltaik-, Klima oder Antennenanlagen, bezieht, ist zwischen dem Bauherrn und dem Leitungsbetreiber im Rahmen einer Vorprüfung abzustimmen.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur Gebäude mit einer harten Bedachung nach DIN 41024 zulässig.

### **Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB, iV.m. §1a Abs. 3 BauGB)

- Auf der Parzelle 920/54 sind die Solitär bäume Walnuss und Esche zu erhalten!
- Pro Grundstück sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen. Erfolgte Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erneut zu pflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die vorhandene Gehölzstruktur dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Bei den Neupflanzungen ist auf die Gehölzliste zurückzugreifen.
- Für die Gehölzpflanzungen sind, soweit möglich, auf der Grundlage des § 40 BNatSchG, nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzliste Obstbaum Hochstamm:**

Äpfel: Alkmene, Erbacher Mostapfel, Florina, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskop, Kaiser Wilhelm

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise

Kirschen: Burlat, Große Prinzessin, Hedelfinger, Kassins Frühe, Regina

Zwetschgen: Bühlers Frühe, Hanita, Hauszwetschge, Katinka

**Pflanzliste weitere Baumarten:**

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer campestre (Feldahorn)

Malus sylvestris (Holzapfel)

Pyrus communis (Holzbirne)

Alle heimischen Obstbaumarten

**Pflanzliste Sträucher:**

Cornus mas (Kornelkirsche), IStr 70 - 90

Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel), IStr 70 - 90

Corylus avellana (Hasel), IStr 70 - 90

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), IStr 70 - 90

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), IStr 70 - 90

Prunus avium (Vogelkirsche), IHei 1xv 150 - 200

Prunus spinosa (Schwarzdorn), IStr 70 - 90

Rosa canina (Hundsrose), IStr 70 - 90

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStr 70 - 90

Sambucus racemosa (Traubenholunder), IStr 40 – 70

Sorbus aucuparia (Vogelbeere), IHei 100 - 150

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStr 70 90

IHei= leichte Heister

IStr = leichte Sträucher

## 10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Stellplatzanzahl (§ 47 LBO)**

Abweichend der Vorgaben der Landesbauordnung wird innerhalb des Geltungsbereiches die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports können auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.

**Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen naturnah anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden. Dabei ist das Anlegen von Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung unzulässig.

## 11 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Aufgrund der Situation vor Ort und der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Bilanzierung und damit verbunden folgender Bedarf an externen Maßnahmen:

### Bestandswert

Biototyp	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bestandswert
Wiese frischer Standorte	16	525	8.400
Hausgärten	12*	734	8.808
Geschotterter Weg	1*	62	62
<b>Summe</b>		<b>1.265</b>	<b>17.270</b>

\* Fixbewertung nach Leitfaden

### Planwert

Biototyp	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Planwert
Hausgärten	7	759	5.313
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	0*	506	0
Geschotterter Weg	1*	62	62
<b>Summe</b>		<b>1.265</b>	<b>5.375</b>

\* Fixbewertung nach Leitfaden

Damit ergibt sich ein Defizit von 11.895 Ökopunkten. Da es sich bei der zu überbauenden Fläche des östlichen Grundstücks um einen FFH-LRT 6510 mit Erhaltungszustand C handelt, sollten nicht nur die Punkte ausgeglichen werden, sondern auch ein funktionaler Ausgleich angestrebt werden.

Hierbei gibt es u.a. zwei Möglichkeiten:

1. **Umwandlung von Ackerland/-brachen in Grünland frischer Standorte**, extensive Wiesennutzung des Grünlands durch 2-malige Mahd ab Mitte Juni (1.Schnitt) und Anfang August (2. Schnitt), kein Umbruch, keine Düngung, kein Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden oder Bioziden, Herstellung durch die Ausbringung einer Regionalen Saatgutmischung der Region 6 – Frische Glatthaferwiese, alternativ durch eine Heumulchsaat. Entwicklungsziel: Frische Glatthaferwiese Erhaltungszustand C, dieser wird u.a. durch die Präsenz folgender Arten dokumentiert (> 4 Arten): Arrhenatherum elatius, Campanula rapunculoides, Centaurea jacea, Crepis biennis, Galium album, Heracleum sphondylium, Knautia arvensis, Lathyrus pratensis, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare agg., Lotus corniculatus, Malva moschata, Pimpinella major, Rhinanthus minor, Sanguisorba minor, Tragopogon pratensis, Trifolium pratense, Trisetum flavescens oder Vicia sepium.

Erforderliche Flächengröße: Annahme: Acker Biotopwert 8; Zielbiototyp Wiese frischer Standorte 13; Aufwertungspotenzial 5 Punkte/m<sup>2</sup>: Erforderliche Flächengröße damit 2.379 m<sup>2</sup>.

2. **Extensivierung von Intensivgrünland in Extensivgrünland frischer Standorte**, extensive Wiesennutzung des Grünlands durch 2-malige Mahd ab Mitte Juni (1.Schnitt) und Anfang August (2. Schnitt), kein Umbruch, keine Düngung, kein Einsatz von

chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden oder Bioziden, Herstellung durch die Ausbringung einer Regionalen Saatgutmischung der Region 6 – Frische Glatthaferwiese als Streifenansaat, alternativ durch eine Heumulchsaat. Entwicklungsziel: Frische Glatthaferwiese Erhaltungszustand C, dieser wird u.a. durch die Präsenz folgender Arten dokumentiert (> 4 Arten): Arrhenatherum elatius, Campanula rapunculoides, Centaurea jacea, Crepis biennis, Galium album, Heracleum sphondylium, Knautia arvensis, Lathyrus pratensis, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare agg., Lotus corniculatus, Malva moschata, Pimpinella major, Rhinanthus minor, Sanguisorba minor, Tragopogon pratensis, Trifolium pratense, Trisetum flavescens oder Vicia sepium.

Erforderliche Flächengröße: Annahme: Intensivgrünland Biotopwert 11; Zielbiototyp Wiese frischer Standorte 13; Aufwertungspotenzial 2 Punkte/m<sup>2</sup>: Erforderliche Flächengröße damit 5.948 m<sup>2</sup>.

## 12 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u. ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

### **Ver- und Entsorgung / Erschließungsmaßnahmen**

Vor Baubeginn sind die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange rechtzeitig zu kontaktieren, um eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitungszonen oder Erschließungsflächen vorzunehmen, um eine geordnete Koordinierung der Maßnahme zu gewährleisten!

Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten. Download über:

[https://wbau10-vse.prhos.com/BauAuskunftService/custom/sako/docs/Merkheft\\_fuer\\_Baufachleute\\_2016-05.pdf](https://wbau10-vse.prhos.com/BauAuskunftService/custom/sako/docs/Merkheft_fuer_Baufachleute_2016-05.pdf)

Es sind die Anweisungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen! Leitungsauskünfte und Einweisungspläne sind über folgende Dienststellen zu erhalten:

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2  
67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Produktion Technische Infrastruktur:  
PTI 11 Saarbrücken  
Pirmasenserstraße 65  
67655 Kaiserslautern



**energis Netzgesellschaft mbH**

für Strom- und Telekommunikationsleitungen:  
Organisationseinheit B SN-ILL  
Tel. 0681 4030-2360 oder  
[av-strom@energis-netzgesellschaft.de](mailto:av-strom@energis-netzgesellschaft.de)

für Erdgasleitungen:  
B RN Ost,  
Tel. 0681 4030 2361 oder  
[gawa@energis-netzgesellschaft.de](mailto:gawa@energis-netzgesellschaft.de)

Anforderung von Einweisungsplänen unter:  
[leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de](mailto:leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de)

**EVS Entsorgungsverband Saar, Abfallwirtschaft**

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

**Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Netzinfrastruktur**

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiet KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiet.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiet.de@vodafone.com)

**VSE Verteilnetz GmbH**

Heinrich-Böcking-Straße 10-14  
66121 Saarbrücken

**Gemeindewasserwerk Nonnweiler**

Trierer Straße 5  
66620 Nonnweiler

**Naturschutz**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Vorgaben *der §§ 19, 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar). Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sollen bis zum 01. März 2020 Gehölze und Saatgut in der freien Natur vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Daher sind zur Einbindung und zum Anschluss an die freie Landschaft im Umfeld des Bebauungsplangebietes herkunftsgesicherte Gehölze zu verwenden.

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Ein externer Ausgleich darf nicht durch Nutzungsaufgabe auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erbracht werden. Ausgleichsmaßnahmen sind alternativ durch Aufwertung bereits

bestehender Naturschutzflächen, Pflege bzw. Inwertsetzung bestehender Streuobstwiesen, Flächenentsiegelung, Waldumwandlung oder Renaturierung von Gewässern in nichtlandwirtschaftlichen Bereiche zu erbringen! Durch Monitoringmaßnahmen ist die Funktionserfüllung der Ausgleichmaßnahmen sicherzustellen!

### **Altlasten / Alter Bergbau**

Wir machen darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bei Anzeichen von altem Bergbau, hier: Manganvorkommen, ist das Oberbergamt zu kontaktieren.

### **Entwässerung**

In der Straße „Hinter Krähenbusch“ ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Bei Tiefbauarbeiten ist bei Fund von alten Kampfmitteln das LPP - Landespolizeipräsidium, Abt. Kampfmittelbeseitigung, zu informieren. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion / Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

### **Bodenfunde / Denkmäler**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf ist mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW - Arbeitsblatt W 405, W 400-1 in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

### **Leitungsschutzmaßnahmen / Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die Regelwerke (RAS-LP4) beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

### **Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke**

(gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 18. Febr. 2004, Amtsbl. S. 822) Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### **Umweltfreundliche Energieträger**

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von "Solarthermie" (zur Brauchwassererwärmung und Heizung) und von Photovoltaik-Anlagen empfohlen.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Zur Unterstützung des lokalen Klimas, gegen Überhitzung des Gebäudes und als Zwischenspeicherung von Regenwasser wird eine extensive Dach- und / oder Fassadenbegrünung empfohlen.

### **Rodungszeitraum nach BNatSchG**

Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (s. Naturschutz). Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten / Nester). Ggf. ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Bei jeder Flächeninanspruchnahme, sowie vor Beginn der Rodungs-Arbeiten ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten von besonders u./o. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Säuger...) durch eine fachkundige Person zu prüfen.

### **Artenschutz**

Um die Beachtung artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG wir gebeten!

### **Oberboden**

Der bei den Baumaßnahmen ausgehobene Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

### 13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Bauantragsunterlagen für alle Bauvorhaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind uns in jedem Fall durch die genehmigende Behörde nochmals zu einer abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Übernahme der nachstehenden Sicherheitsauflagen, die im Rahmen der Bauausführung einzuhalten sind, in den Bauschein.
- Im Rahmen der Bauausführung ist in jedem Fall darauf zu achten, dass nur solche Maschinen eingesetzt werden dürfen, die die gem. DIN VDE 0105, Teil 100:2009-10 vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung bauartbedingt am vorgesehenen Einsatzort (auch unbeabsichtigt) nicht unterschreiten können. Der Einsatz von stationären bzw. mobilen Kräne, Betonpumpen oder dgl. ist in jedem Fall spätestens zwei Wochen vorher mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.
- Bei der Gestaltung des Außenbereiches ist darauf zu achten, dass nur Bäume und Sträucher zur Bepflanzung vorgesehen werden dürfen, die den Bestand der Leitung nicht gefährden. Notwendige Rückschnitte an oder die Entfernung von leitungsgefährdenden Gehölzen sind in jedem Fall durch den Eigentümer zu vertreten.
- Eine wesentliche Erhöhung des Geländeniveaus, auch soweit sie, z. B. durch eine Zwischenlagerung von Erdmassen, nur zeitweilig erfolgt sowie die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe innerhalb des Leitungsschutzstreifens bedarf der Zustimmung der VSE.

### 14 PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Adäquate Planungsalternativen sind keine gegeben, die auf eine vorhandene Infrastruktur zurückgreifen können. Im vorliegenden Fall orientiert sich der Bebauungsplan an der vorhandenen Erschließung „Hinterm Krähenbusch“ und gleichzeitig an dem örtlichen Siedlungsstrang.

## **15 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Nonnweiler als Planungsträger die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in das Verfahren eingestellt und berücksichtigt:

### **Auswirkungen auf die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Das übergeordnete Ziel der Gemeinde ist den Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden. Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund der Teiländerung und Ergänzung vermehrter Fahrverkehr oder sonstige Nutzungen, die Lärm oder Immissionen mit sich bringen, induziert werden.

### **Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Die Sicherung von Wohnflächen für alle Bevölkerungsgruppen ist eine der grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen. Die Teiländerung und Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplanes konzentriert sich am Erschließungsende des Straßenkörpers „Hinterm Krähenbusch“. Das Vorhaben unterstützt die Eigentumsbildung und stärkt somit ansässige Bewohnerstrukturen.

### **Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes**

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass es zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen.

Bei den im Umweltschadengesetz definierten Arten und natürlichen Lebensräumen handelt es sich um Zugvögel, Vogelarten des Anhangs I der EU- Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie sowie natürliche Lebensräume (Lebensräume der oben angeführten Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie). Mit einem Vorkommen dieser Arten und Lebensräume ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen, da über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensräume innerhalb des Eingriffsbereichs existieren.

### **Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung**

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da lediglich zwei neue Baugrundstücke erschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung**

Der Planbereich kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angebunden werden. Die Anlagen sind ausreichend dimensioniert um eine Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 und §1 a Abs. 2 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### **Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- Die Fläche liegt im direkten Siedlungszusammenhang,
- Anschlussmöglichkeit an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist gegeben,
- Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zu keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG. Die Voraussetzungen für eine Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG sind erfüllt.

### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Argumente gegen die Verwirklichung sind nicht bekannt.

## **16 FAZIT**

Die Entwicklung von Bauland mit dem vorliegenden Bebauungsplan hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge.

Die Gemeinde Nonnweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente im Sinne des Vorhabens überwiegen, kommt die Gemeinde Nonnweiler zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Hinter Krähenbusch – 3. Änderung“ als Satzung zu beschließen.