

# Züscherwies - Flürchen

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes  
in der Gemeinde Nonnweiler, Ortsteil Otzenhausen

ENTWURF

01.07.2022



K E R N  
P L A N

# Züscherwies - Flürchen

Im Auftrag der



Gemeinde Nonweiler  
Trierer Straße 5  
66620 Nonweiler

## IMPRESSUM

Stand: 01.07.2022, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Paula Dietz, B.Sc. Raumplanung

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Nonnweiler schuf mit dem Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ im Jahr 1983 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Siedlungskörpers des Ortsteils Otzenhausen durch ein reines Wohngebiet. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Aufgrund der Attraktivität als Wohnort besteht in der Gemeinde Nonnweiler eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Daher ist die Gemeinde auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Im Bereich des Keltenwegs befindet sich ein bisher unbebautes Grundstück, welches für die Errichtung eines Einfamilienhauses prädestiniert ist.

Die Nutzung dieser Fläche hat den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Ein Großteil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ als Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche festgesetzt. Zur Straße hin ist ein öffentlicher Parkplatz und eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Für die ursprünglich festgesetzten Nutzungen gibt es keinen Bedarf mehr.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung bedarf es daher der Teiländerung des Bebauungsplanes „Züscherwies - Flürchen“.

Die Gemeinde Nonnweiler hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Züscherwies - Flürchen“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 665 m<sup>2</sup>.

Die 1. Teiländerung „Züscherwies - Flürchen“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ (1983).

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für die vorliegende 1. Teiländerung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 665 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Otzenhausen der Gemeinde Nonnweiler, im Bereich des Keltenwegs.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine mit Gehölzstrukturen und Wald versehene Fläche
- im Osten und im Westen durch die angrenzende Bebauung samt deren privaten Gartenflächen des Keltenwegs,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche des Keltenwegs.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Grünfläche dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einzelhäusern geprägt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage direkt am Waldrand sowie durch die umgebenden Wohnnutzungen aus.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Topo-

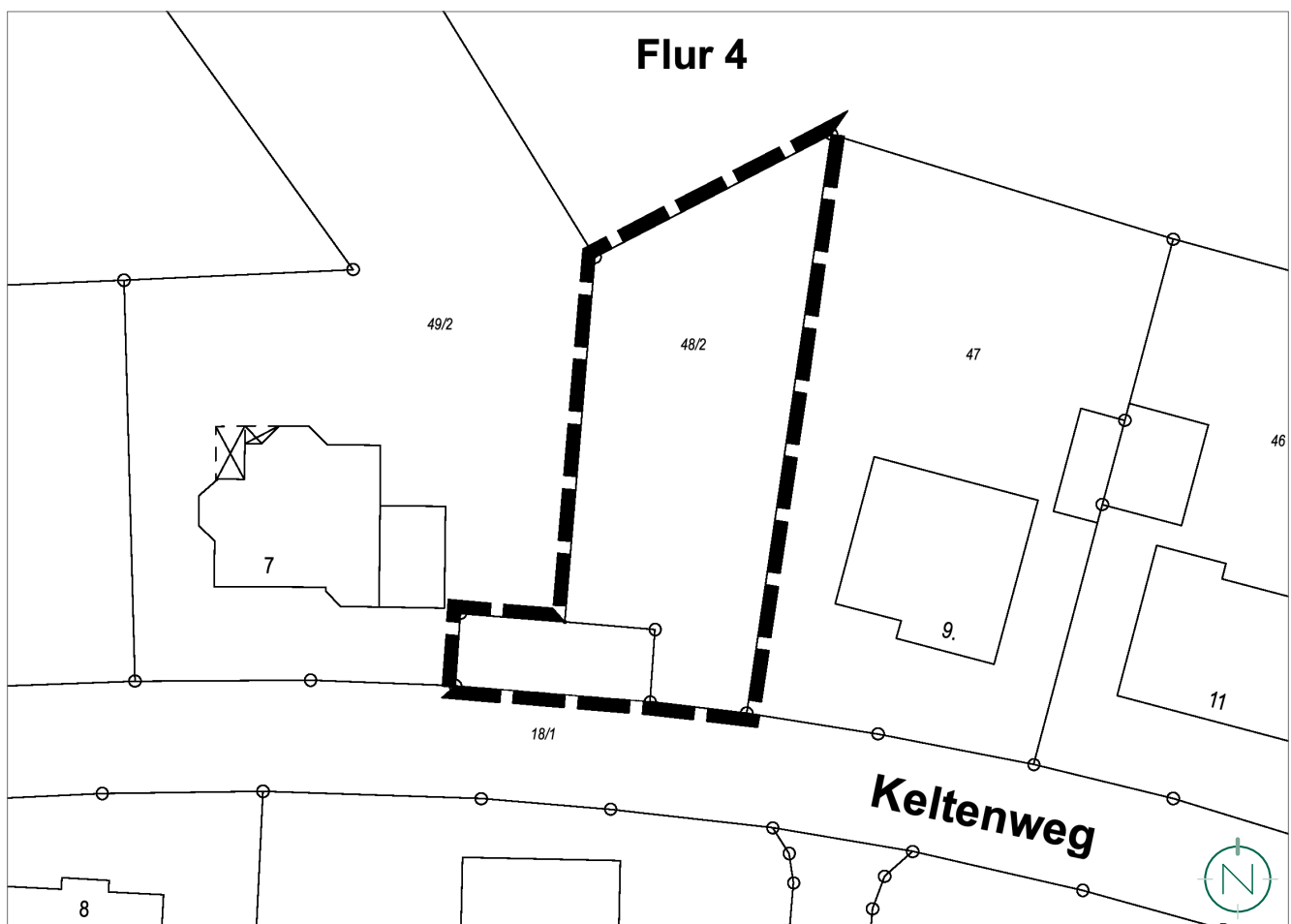
grafie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über den im Süden angrenzenden Keltenweg erschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die L 147 (Ringwallstraße) und das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 2 km bis BAB 1 bzw. 62, Anschlussstelle „Otzenhausen“).

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Keltenweg“, welche sich ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes befindet. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Türkismühle und Hermeskeil.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.). Es handelt sich um einen Mischwasserkanal im Keltenweg.

Für die Fläche ist im Bereich der damals festgesetzten Stellplatzfläche ist bislang kein Anschluss vorgesehen, dies ist jedoch für die Beseitigung des Brauchwassers möglich.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Regenwasserkanal oder Vorfluter.

Daher werden Versickerung oder Verrieselung (langsame Versickerung) nicht zugelassen, sondern eine Zwischenspeicherung oder Nutzbarmachung des Niederschlagswassers durch die Errichtung einer Zisterne vorgeschlagen, sollte eine anderweitige Nutzung nicht möglich sein.

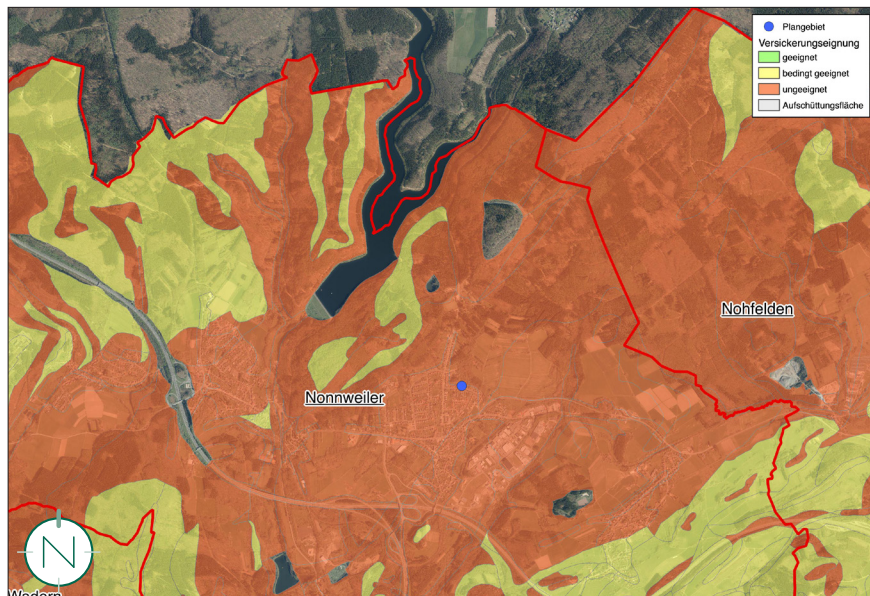
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt werden.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Gemeinde Nonnweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers,
- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plange-



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 10.06.2022)



Kanalplan (Mischwasserkanal); Quelle Gemeinde Nonnweiler

Hinweis: Bei dem Strich handelt es sich lediglich um die Hilfslinie zur Beschriftung des Schachtdeckels 5-259

- bietet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Freifläche mit geringer Aufenthaltsqualität,
- Aufgrund der Lage innerhalb eines erschlossenen Wohngebietes ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits grundsätzlich im direkten Umfeld vorhanden (geringer Erschließungsaufwand),
- Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Wohnbaufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach

auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen,

- Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.



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

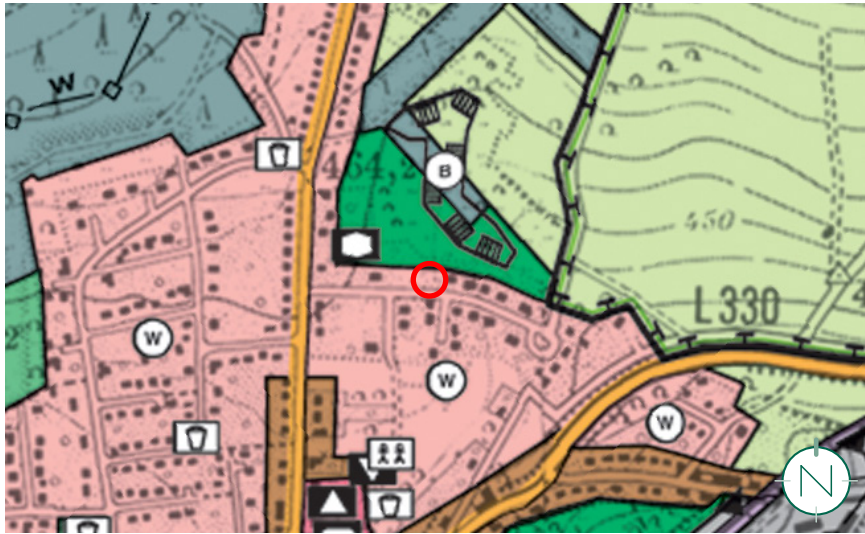
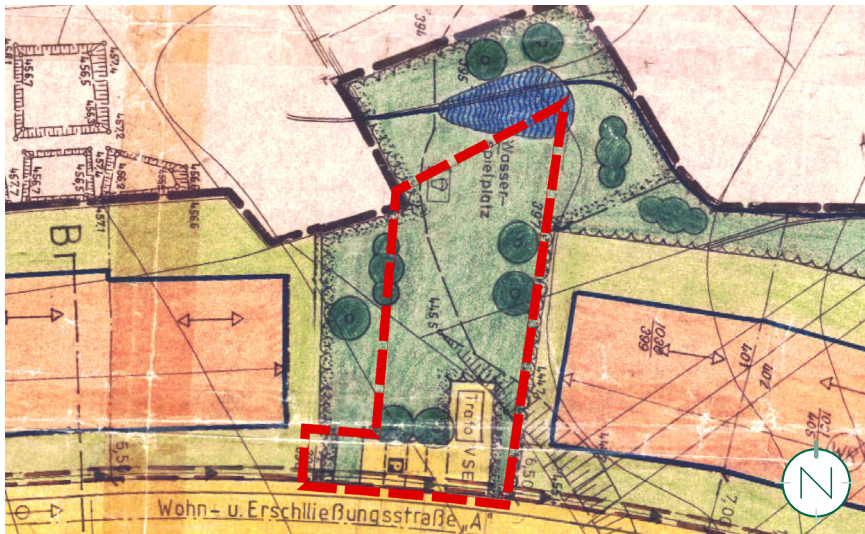
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ländlicher Raum, nicht achsengebunden, Grundzentrum Nonweiler/Otzenhausen (bipolares Zentrum)
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>(Z17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines einzigen Grundstückes (eine Baustelle)</li> <li>Bereites im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich)</li> <li>Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes. Schließen einer Baulücke für eine bessere Ausnutzung eines untergenutzten Grundstückes.</li> <li>Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ bereits im Gesamten in der Wohneinheitenbilanzierung berücksichtigt</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>Lage im Naturpark Saar-Hunsrück</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Naturpark Saar-Hunsrück
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches</li> <li>• innerhalb der ca. 700m m südwestlich gelegenen östlichen Teilfläche des NATURA 2000-Gebietes „westlich Otzenhausen“ Nachweise der Arnika (S. CASPARI 2003) und des Großen Feuerfalters (A. DIETRICH 2010)</li> <li>• der rückwärtige Bereich der Planungsfläche liegt innerhalb der ABSP-Fläche 6307-0024 (nordöstlich Otzenhausen); es handelt sich um eine Entwicklungsfläche für Feuchtgrünland ohne konkrete Maßnahmenvorschläge, die im Umfeld der B-Plan-Änderung in die Privatgrundstücke hineinreicht und daher an dieser Stelle als maßstabsbedingte randliche Unschärfe interpretiert werden darf</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind einzelne Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei der ca. 0,07 ha großen Fläche handelt es sich um eine Baulücke im Keltenweg am nördlichen Rand von Otzenhausen</li> <li>• die Fläche besteht im Kern aus einer durch die frühere Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken und durch Ablagerungen gestörten und stark beschatteten Wiesenbrache, auf der sich eine ältere angepflanzte Roteiche, eine zweistämmige Salweide und mehrere jüngere, spontan aufgewachsene Vogelkirschen befinden; der rückwärtige, nicht beschattete Abschnitt wird von flächigen Brombeergebüschen eingenommen</li> </ul> <div data-bbox="587 1142 1321 1688" data-label="Image"> </div> <p>ruderales, stark gestörte Wiesenbrache mit Aufwuchs aus Vogelkirschen (o.l.); 2-stämmige Salweide (o.r.); Bereich zum westl. Nachbarn mit Thuja Hecke (u.l.); rückwärtiger mit Brombeere verbuschter Abschnitt (u.r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der vordere straßenseitige Bereich wird auch aktuell noch zur Ablagerung von Baustoffen (Kies) bzw. als PKW-Stellfläche von den Anwohnern genutzt</li> <li>• auf der Grenze zu den Nachbargrundstücken sind Thuja- bzw. Hainbuchenhecken angepflanzt</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="587 219 1326 488" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="587 499 1297 528">Straßenseitiger Abschnitt mit befestigtem PKW-Stellplatz und aktueller Baustoffablagerung</p> <p data-bbox="587 573 868 604">Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul data-bbox="587 613 1453 757" style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand der bebauten Ortslage von Otzenhausen</li> <li>• beruhigte Wohnlage mit geringem Verkehrsaufkommen</li> <li>• Störung in Form von Bewegungsreizen durch Anwohneraktivitäten, die aufgrund der geringen Breite des Grundstücks auf der gesamten Fläche wirksam werden</li> </ul> <p data-bbox="587 801 1453 869">Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul data-bbox="587 878 1453 1249" style="list-style-type: none"> <li>• der Kronenraum der Bäume und das flächige Brombeergebüsch sind potenzieller Brutstandort für Vögel, zu rechnen ist jedoch allenfalls mit störungstoleranten Siedlungsarten wie z.B. der Mönchsgrasmücke, dem Grünfink oder dem Rotkehlchen</li> <li>• Stammhöhlen, Stammspalten oder sonstige tiefe Borkenstrukturen sind an den beiden älteren Bäumen (Salweide, Roteiche) nicht ausgebildet; baumgebundene Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bestehen daher nicht</li> <li>• eine Jagdraumnutzung durch die typischen Siedlungsarten (u.a. Fransen-, Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus, evtl. Großer und Kleiner Abendsegler) ist möglich, der Standort ist dahingehend mit Sicherheit nicht als essentiell zu werten</li> <li>• mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer planungsrelevanter Arten ist nicht zu rechnen</li> </ul> <p data-bbox="587 1294 927 1326">Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul data-bbox="587 1335 1453 1872" style="list-style-type: none"> <li>• <u>Avifauna</u>: der Standort bietet das typische Brutraumangebot durchgrünter Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereiche, vor allem in den Brombeerhecken ist mit Gebüschbrütern wie dem Rotkehlchen, der Garten- und Mönchsgrasmücke, evtl. auch dem Zilpzalp</li> <li>• für diese ist aufgrund ihrer weiten ökologischen Potenz und der Flexibilität bei der Wahl ihrer Brutstandorte von einer weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten auszugehen</li> <li>• im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar; die Fristen sind daher in allen Fällen einer notwendigen Gehölzentfernung einzuhalten</li> <li>• in der Zusammenschau sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf der Avifauna bei Einhaltung der Rodungsfristen nicht zu erwarten</li> <li>• <u>Fledermäuse</u>: aufgrund der fehlenden Quartiermöglichkeiten auf der Fläche darf diese Einschätzung auch für die Fledermausfauna gelten; die Planungsfläche dürfte hier vor allem als siedlungsnaher Jagdraum genutzt werden</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten</li> <li>• eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei Einhaltung der Rodungsfristen möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: FNP der Gemeinde Nonnweiler)            Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</p> 
Bebauungsplan	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Züscherwies - Flürchen“ aus dem Jahr 1983 (Quelle: Gemeinde Nonnweiler).</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reines Wohngebiet</li> <li>• GRZ: 0,4; ein Vollgeschoss, offene Bauweise</li> </ul> 

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

### Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Zentrales Anliegen der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes durch die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die direkte Umgebung ist durch Wohnnutzungen geprägt. Dem Ziel einer nachhaltigen Nutzung bestehender Entwicklungsflächen im Innenbereich wird durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes Rechnung getragen. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke.

Um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Reinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO nicht gewünscht.

Auch die Ausnahmen werden ausgeschlossen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

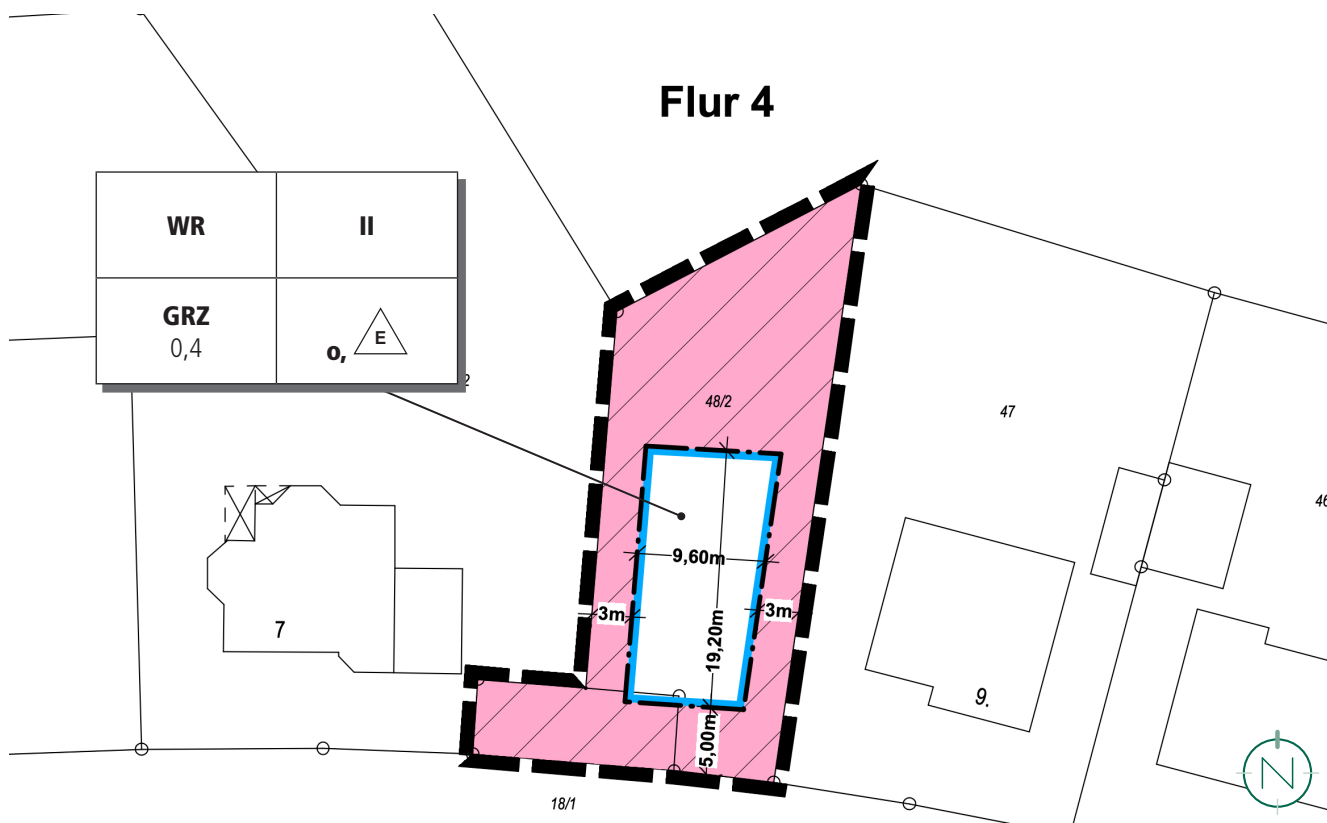
Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Qua-

dratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. Die gewählte Grundflächenzahl ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ übernommen und orientiert sich an der angrenzenden Bestandsbebauung, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes geschaffen wird.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu



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



einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

## Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird abweichend vom bisherigen Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Außerdem wird damit eine kompaktere Bauweise ermöglicht, was im Sinne der Energieeffizienz zu begrüßen ist. Auch aufgrund des Zuschnitts des Baufensters bedarf es wohl einer zweigeschossigen Bebauung.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden Bereiche und ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Züscherwies - Flürchen“ übernommen.

Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass hinsichtlich der späteren Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in den Bestand gewährleistet wird.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezone in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen. Das Baufenster orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig, um zur städtebau-

lich geordneten Entwicklung beizutragen. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport. Aus diesem Grund sind Stellplätze auch zwischen Baufenster und Straße zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes inmitten bereits bestehender Wohnbebauungen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.



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

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird ein nachzuweisende Stellplatzschlüssel definiert.

## Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 SWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in die Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Gründächer als Flach- oder flachgeneigte Dächer können ebenfalls zugelassen werden. Auch diese Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan ist im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung sinnvoll.

Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind aus naturschutzrechtlichen Gründen flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt. Schottergärten sind weiterhin unzulässig. Nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigte Flächen sind unversiegelt zu belassen.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft (Wohnnutzungen) einfügt. Die Festsetzungen werden größtenteils aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Züscherwies - Flürchen“ kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der bestehenden Nachfrage in Nonnweiler wird durch Nachverdichtung in integrierter Lage Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die geplante Bebauung geht mit der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche in integrierter Lage einher. Ein Eingriff in die freie Landschaft wird auf diese Weise vermieden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Die vorgesehene Bebauung fügt sich, den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend, harmonisch in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Eingliederung in die bauliche Umgebung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken. Ferner tragen die Begrünungen im Plangebiet dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es handelt sich um die Entwicklung einer bereits in dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage mit Wohnnutzungen nach allen Seiten) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebiets und der näheren Umgebung eingeschränkt, so dass der Geltungsbereich aktuell keine besondere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutz-

fachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH- Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, so dass den geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Der geplante Eingriff hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zur Folge.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Teiländerung des Bebauungsplanes „Züscherwies - Flürchen“ zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich auf den Anwohnerverkehr eines Wohngebäudes.

Die Erschließung erfolgt über den Keltenweg. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits grund-

sätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Dachbegrünung).

### **Auswirkungen auf private Belange**

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

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

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

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung eingestellt.

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

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen, keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung ist gesichert
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## **Argumente gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Nonnweiler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.