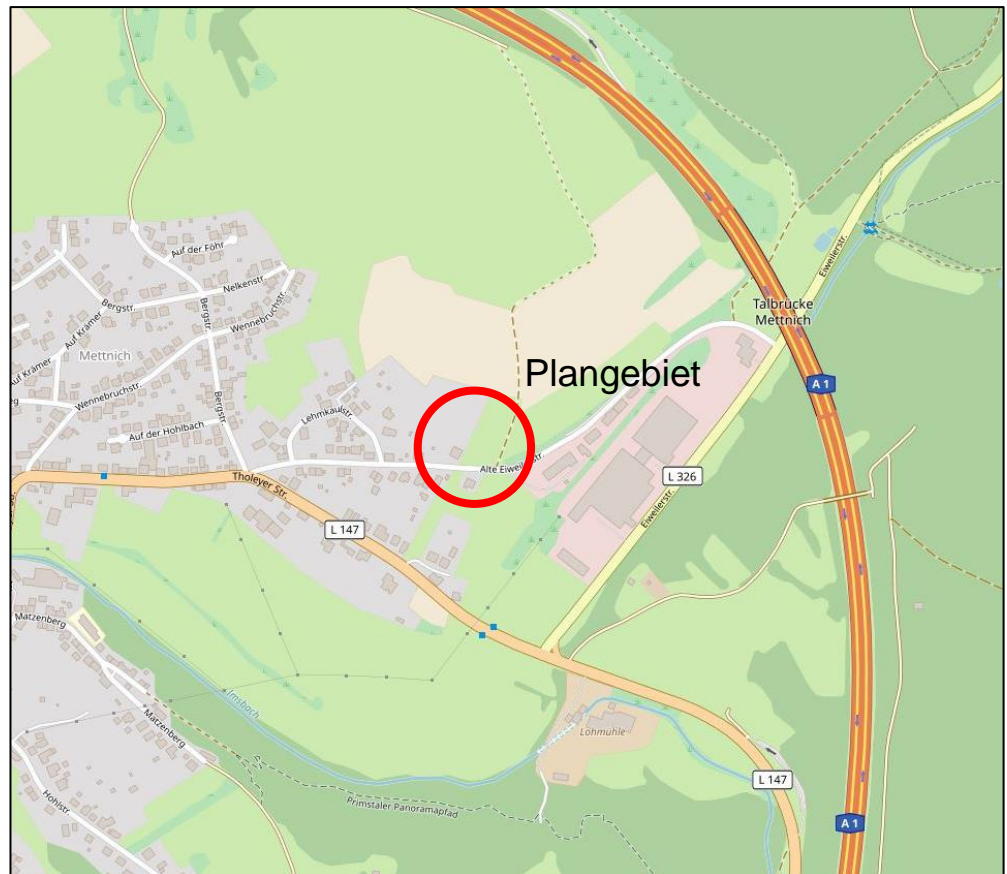


GEMEINDE NONNWEILER

Bebauungsplan „An der alten Eilweilerstrasse, Erweiterung“ gemäß § 13b BauGB



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet (Quelle: © OpenStreetMap)

Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nonweiler
Völklingen, im Januar 2019

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

1 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der alten Eiweilerstrasse, Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB im Ortsteil Primstal gefasst.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung – Planungserfordernis

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf Arrondierungsflächen.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungsnot, dem starken Zuzug Asylsuchender in den vergangenen Jahren und dem jährlich hierfür notwendigen Bedarf an Wohnungen sind neben den prioritären Maßnahmen der Innenentwicklung auch die Entwicklung neuer Siedlungsareale in den äußeren Bereichen unumgänglich. Notwendig werden derartige Maßnahmen vor allem dann, wenn wie in der vorliegenden Gemeinde Nonnweiler, im Ortsteil Primstal wenig verfügbare Baulücken vorhanden sind. Die Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil sind ausgeschöpft oder aber nicht generierbar. Demnach liegt die Zielsetzung des Bebauungsplans in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf Arrondierungsflächen. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete und somit die Förderung des Eigenheims verbessert die Wohnsituation mehrerer Haushalte, da durch „Umzugsketten“ und „Sickereffekte“ vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Beitrag dazu geleistet, dass der Wohnungsbau angekurbelt und die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage künftig nicht mehr allzu weit auseinanderklafft. Begünstigt wird die Entwicklung dadurch, dass die Flächen vollständig im gemeindeeigenen Besitz sind. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig und eine zeitnahe Umsetzung somit sichergestellt.

Die Flächen befinden sich im Privateigentum und sollen zeitnah bebaut werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden zugleich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an den Ortsrand von Primstal. Dieser Bebauungskomplex besitzt nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Trotz des Vorhandenseins von Baulücken vermittelt der angrenzende Ortsteil den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um Arrondierungsflächen. Darüber hinaus wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind demnach erfüllt. Vor diesem Hintergrund wird von der 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Den Festsetzungen und dem Verfahren der Bebauungsplanänderung liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH (agstaUMWELT GmbH), Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt Der Landesentwicklungsplan (LEP) - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004¹ legt für den Bereich des Plangebietes keine Vorranggebiete fest, so dass Konflikte mit den Zielen der Raumordnung nicht zu erwarten sind.

LEP Siedlung Gemäß LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 wird der zentrale Ort Nonnweiler als nichtachsengebundenes Grundzentrum eingestuft, der Ortsteil Primstal als nicht-achsengebundener Nahbereich.

Laut LEP stehen dem Ortsteil 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Primstal hat 2.078 Einwohner (Stand: 31.12.2018).

Daraus ergibt sich bis ins Jahr 2034 folgender Wohnungsbedarf:

$2.078 \text{ Einwohner} \times 1/1.000 \times 1,5 \times 15 \text{ Jahre} = 47 \text{ Wohneinheiten (WE)}$

Bei der Erfüllung des Wohnungsbedarfs sind gem. LEP die vorhandenen Baulücken anzurechnen.

Insgesamt stehen im Ortsteil Primstal 60 Baulücken → 78 WE zur Verfügung (Stand: November 2017), die zu 100% auf den Wohnungsbedarf anzurechnen sind.

Allerdings befinden sich die Baulücken überwiegend im Privatbesitz, so dass die Gemeinde auf sie keinen kurzfristigen Zugriff hat.

Jedoch werden der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf Krämer“ sowie die Reservelfläche „Hinter Krähenbusch“ im FNP aufgehoben.

Damit erhält der Ortsteil 18 Baulücken → 23 Wohneinheiten zurück.

Die Beteiligungsschritte zu beiden Verfahren sind bereits abgeschlossen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aufhebung zeitnah als Satzung beschlossen werden und die FNP-Teiländerung zeitnah zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Somit bestehen nach Aufhebung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplans noch insgesamt 55 WE.

¹ Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie (Amtsbl. Nr. 34 vom 20. Oktober 2011)

Dies ergibt ein leichtes Defizit für die Kontingente des Ortsteiles von -8 WE.

Mit der vorliegenden Planung werden jedoch nur zwei neue Grundstücke → 3 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Im vorliegenden Fall ist ein konkreter Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen bei der ortsansässigen Bevölkerung vorhanden. Die Planung soll diesem Bedarf entgegen kommen und im geringfügigen Umfang weitere Wohnbauflächen als Ergänzung zum bestehenden Siedlungskörper zulassen.

FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nonnweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dar. Die angrenzenden Flächen werden als geplante Maßnahmenflächen dargestellt. Die Maßnahme umfasst die gesamten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, womit diese Maßnahmen weiterhin umgesetzt werden können. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 LAGE IM RAUM

Lage im Raum

Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 0,3 ha liegt an der alten Ortsausfahrt von Primstal in Richtung Eiweiler.

Erschließung

Das Plangebiet kann über die direkt angrenzende Straße „Alte Eilweilerstrasse“ an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Tholeyer Straße“ ist rd. 500 m entfernt. Die Haltestelle „Primstal Abzweig Eiweiler“ ist zwar Luftlinie rd. 200 m entfernt, jedoch nicht direkt erreichbar.

Da das Plangebiet zu zwei Dritteln erstmals baulich genutzt wird, ist der § 49a SWG für die neuen Bebauung anzuwenden.

Im Zuge der Bebauung muss überprüft bzw. projektiert werden, ob ggf. das Niederschlagswasser gesammelt und zentral versickert werden kann bzw. in ein angrenzendes Oberflächengewässer abgeleitet werden kann.

Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet „An der Alten Eiweilerstrasse“ bereits in den Eiweilerbach geleitet wird. Es ist daher zu prüfen, ob das Niederschlagswasser der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls in den Eilweilerbach geleitet werden kann.

Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal in der Straße „Alte Eiweilerstrasse“ abgeleitet werden. Die Versorgung kann über die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle im Bereich der direkt angrenzenden Straße gewährleistet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung ergeben sich keine Einschränkungen der Erschließung von benachbarten Privatflächen. Der angrenzende landwirtschaftliche Weg bleibt erhalten.

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Naturraum	„Hoch-und Idarwald“	/
Geologie/ Boden	Kreuznach-, Wadern- und Donnersberg-Formation/ Regosol und Braunerde; Periglaziäre Lagen über Konglomeraten der Wadern Formation des Rotliegenden Altlasten sind nicht bekannt	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen entsprechender Hinweis zu Altlasten
Wasser	Trochitenkalk mit nennenswerten Wasserleitvermögen; teil- und unversiegelte Flächen keine Wasserschutzgebiete; keine Oberflächengewässer	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen und zur Nutzung des Niederschlagswassers /
Klima	Offene Wiesenflächen und Grünland tragen grundsätzlich zur Verbesserung des Lokalklimas bei; für das Plangebiet sind jedoch keine ausgeprägten Kaltluft-/ Frischluftbahnen oder Flächen zur Offenhaltung ausgewiesen	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen und Bauweise/ Stellung baulicher Anlagen
Biotoptypen	Extensiv genutzte Wiesenflächen; Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen angrenzend	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Fauna/ Flora	Wiesenflächen stellen potenzielle Lebensräume für Tierarten dar. Vorkommen planungsrelevanter Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der vorgefundenen Habitatbedingungen auch nicht zu erwarten (siehe saP)	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; Lebensraumpotenzialabschätzung; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Schutzgebiete/ -objekte	Keine Schutzgebiete/ -objekte bekannt Naturpark „Saar-Hunsrück“ Keine geschützten Biotope; keine FFH-Lebensraumtypen	/ entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung /
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Landschaft wird größtenteils von den landwirtschaftlichen Flächen sowie der vorhandenen Bebauung bestimmt; die Fläche befindet sich an einem leichten Hang Entlang der Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist ein Fußweg vorhanden; das private Grundstück erfüllt keine Erholungsfunktion	entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung /
Siedlungsstrukturen	Das Plangebiet befindet sich im Anschluss zur bestehenden Bebauung. Die direkt angrenzenden Wohngebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „An der alten Eiweilerstrasse“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind im Bebauungsplan drei Wohngebäude vorgesehen, wobei derzeit nur die Mittlere Parzelle bebaut ist. Mit der an den Geltungsbereich im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Straße ist eine klare Kante gegenüber dem Außenbereich vorhanden.	entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise/ Stellung baulicher Anlagen
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	entsprechender Hinweis

*Störfallbetrieb
(Seveso III)*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.

Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld des Wohngebietes sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Dort sind dann auch die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld zu berücksichtigen.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept

Beim Plangebiet handelt es sich um bislang zum Teil baulich ungenutzte Flächen. Derzeit stellt sich das Plangebiet als Wiesenfläche dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers sowie eine städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch die vorliegende Planung soll eine Bebauung am östlichen Ortsrand von Primstal entstehen.

Innerhalb des Plangebietes soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, was dem Charakter der Umgebung bzw. den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans entspricht.

Damit der Einbindung in das vorhandene Ortsbild Rechnung getragen wird, ist eine maximal zweigeschossige offene Bebauung vorgesehen. Insgesamt wird dafür Sorge getragen, dass sich die ergänzende Bebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügt.

Art der baulichen Nutzung

Um den Planungszielen entsprechend Wohnraum zu schaffen, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dies wird damit begründet, dass diese zur Aufrechterhaltung der Wohnfunktion erforderlich sind und diese meist ungeordnet zu den Wohnnutzungen sind.

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, damit mit diesen Einrichtungen kein Wohnraum geschaffen wird und einen hohen Flächenanspruch verbunden ist. Für diese Nutzungen stehen im Gemeindegebiet andere Flächen zur Verfügung.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfordern einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf und zeichnen sich durch eine hohe Frequentierung aus. Die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der planerischen Konzeption, Wohnraum zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Gewährleistung einer Integration in das angrenzende Wohngebiet, bzw. Einbindung in den angrenzenden Außenbereich wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans. Um einen weiteren Spielraum zur Gestaltung bzw. Nutzung der Wohngrundstücke zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die zulässig Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans, der vorhandenen Wohngebäude, der

Topographie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hingewirkt.

Bauweise

Innerhalb des Wohngebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans bzw. der vorhandenen Bebauung wird zusätzlich festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser innerhalb des Wohngebietes zulässig sind. Ebenso wird die Ausrichtung der vorderen Bauflucht definiert. Die Festsetzungen zur Bauweise werden damit begründet, dass hierdurch eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erreicht wird, was zu einem einheitlichen Ortsbild beiträgt. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude verträglich in die Landschaft integrieren.

Überbaubare

Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung des Baufensters wird den zukünftigen Wohngebäuden genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht. Zumal die Ausrichtung bzw. die Kubaturen der Gebäude durch die Bauweise bereits eingeschränkt sind.

*Flächen für Garagen,
Carports Stellplätze
und Nebenanlagen*

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass die Nutzung von regenerativen auch im Hinblick auf den Klimawandel gefördert werden sollen.

*Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern*

Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, womit sichergestellt wird, dass vorkommende (meist synanthrope) Tierarten auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitate vorfinden.

*Erhalt von Bäumen
und Sträuchern*

Zum Erhalt von Lebensräumen von Tieren wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitsstand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

*Festsetzungen nach
Landesrecht*

Da die Grundstücke zum Teil zum ersten Mal bebaut bzw. versiegelt werden ist für die neu bebauten Grundstücke nach § 49a SWG das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan sind die späteren Nutzungen bzw. der tatsächliche Versiegelungsgrad noch nicht bekannt. Auch sind die einzelnen geplanten Maßnahmen, zur Nutzung bzw. zum Rückhalt des Niederschlagswassers noch nicht bestimmbar. Diese Festlegungen des genauen Umgangs mit dem Niederschlagswasser würden auch zu einer starken Einschränkung für die zukünftigen Nutzer führen und ihnen die Umsetzung von anderen und besseren Optionen nehmen.

Es wird daher die Möglichkeit eingeräumt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Maßnahmen festzulegen bzw. den nachfolgenden Nachweis zu erbringen.

Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden und das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser zugeführt werden.

Der Nachweis nach DWA 153 ist zu führen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst im Westen ein bereits bebautes Grundstück. Die östliche Grenze wird durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg bestimmt. Die Straße „Alte Eiweilerstrasse“ bildet die südliche Grenze. Die Grenze in Norden orientiert sich an der Tiefe der angrenzenden bereits bebauten Grundstücke.

Hinweise

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6 SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortentscheidung

Da im Ortsteil Primstal die Innenbereichspotenziale erschöpft oder nicht generierbar sind und somit schon auf an den Siedlungskörper angrenzende Arrondierungsflächen zurückgegriffen werden muss, erübrigen sich weitere Standortalternativen.

Die Fläche bietet, insbesondere auf Grund der Lage, insgesamt gute Voraussetzungen für die geplante Herstellung von Wohnraum. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen schnell bebaut werden.

0-Variante

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass zwei von den drei Wohngrundstücken in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würden und damit nicht bebaut werden können. Für diese beiden Parzellen existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung können grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange verbunden sein. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Gesunde
 Wohn- und Arbeits-
 Verhältnisse*

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der angrenzenden Bebauung ebenfalls um Wohnnutzung handelt. Die gewählten Festsetzungen garantieren, dass sich das Vorhaben in die umliegende Umgebung einfügt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Arbeits- und Wohnverhältnisse im Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

*Wohnbedürfnisse
 der Bevölkerung/
 soziale u. kulturelle
 Bedürfnisse/ Kirchen*

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern eher gestärkt, da hierbei dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren von den somit einhergehenden „Sickereffekten“.

Für soziale und kulturelle Einrichtungen stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen zur Verfügung.

*Belange von Sport,
 Freizeit und
 Erholung*

Für den Belang Sport sind im Gemeindegebiet andere Flächen vorhanden.

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktion.

*Erhaltung/ Umbau
 vorh. Ortsteile /
 zentrale Versorgungs-
 bereiche*

Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

*Orts-/
 Landschaftsbild*

Erheblich negative Auswirkungen durch die beiden zusätzlichen Wohngebäude auf das Orts- und Landschaftsbild sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Bautypologie in umliegende Umgebung ein.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Mit den getroffenen Festsetzungen kann es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Mit dem vorliegenden Baugebiet werden jedoch nur Wiesenflächen im geringen Umfang beansprucht, so dass davon auszugehen ist, dass keine erhebliche Auswirkungen auf die Flora und Fauna zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten des Anh IV FFH-RL können ausgeschlossen werden, vgl. Anhang 1.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung wird eine in Teilen bereits vorhandene Wohnnutzung um zwei Wohngrundstücke erweitert. Die zusätzlichen Wohnnutzungen sind bereits erschlossen. Im Gegensatz zu neuen

Faktoren	Auswirkungen
	Wohnbauflächen im Außenbereich müssen daher weniger Flächen in Anspruch genommen werden.
Boden/ Wasser	In den Untergrund und den Boden wird im Bereich der baulichen Anlagen eingegriffen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Plangebiet in Teilen bereits bebaut ist. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl können nur in einem sehr geringen Umfang Flächen versiegelt werden, damit ist sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommt. Für die neue Bebauung sind die Vorgaben aus dem § 49a SWG anzuwenden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.
Luft/ Klima	Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich zu bewerten, da nur zwei zusätzliche Wohngrundstücke durch die vorliegende Planung geschaffen werden. Mit der Festsetzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise wird sichergestellt, dass ein großer Teil der Flächen weiterhin unversiegelt bleibt und auch der Luftfluss nicht eingeschränkt wird. Damit können diese unversiegelten Flächen weiterhin ihre Funktionen für die Frisch- und Kaltluftproduktion sowie für das lokale Klima erfüllen.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind auf Grund des geringen Umfangs nicht zu erwarten. Vielmehr kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden, dass zwei bereits erschlossene Wohngrundstücke bebaut werden und damit keine anderen Flächen beansprucht werden müssen.
Landschaft	Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Potenziale hervorgerufen, insbesondere auch im Hinblick auf den geringen Umfang der neuen Bebauung.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen und des geringen Umfangs als nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.
Natura 2000-Gebiete	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Nutzungen, welche zu schweren Unfällen oder Katastrophe führen können sind im Wohngebiet nicht zulässig.

Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind. Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Anzumerken ist, dass auch nach der Umsetzung der geplanten Bebauung noch genügend unversiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen werden, die zumindest für störungstolerante „Allerweltsarten“ Habitatstrukturen darstellen werden.

Es lässt sich also festhalten, dass eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, um die erforderlichen Abwägungsbelange sachgerecht aufzubereiten.

*Belange der
 Wirtschaft/
 Arbeitsplätze*

Auswirkungen bzw. Einschränkungen auf die Betriebe im Gewerbegebiet „An der alten Eiweilerstrasse“ sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten. Die nun festgesetzten Baufenster befinden sich in gleicher Entfernung wie die Baufenster für die Wohngebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der alten Eiweilerstrasse“. Die zulässigen Wohnnutzungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan

zum Gewerbegebiet wurden daher in Richtung Wohnbebauung Grünflächen festgesetzt.

Mit der Bebauung der Wiesengrundstücke gehen ungenutzte bzw. brachgefallene landwirtschaftliche Flächen verloren. Da die überplanten Parzellen im Eigentum von Privatpersonen sind, welche selbst keine Landwirtschaft betreiben, können die Parzellen jederzeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forstwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Auswirkungen auf informelle Planungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend Platz im Plangebiet geschaffen wird (Stellplätze im Plangebiet allgemein zulässig).

Mit den zukünftigen Nutzungen wird zusätzlicher Verkehr induziert. Da es sich jedoch nur um zwei Wohngrundstücke handelt wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf den Verkehr unerheblich sind.

Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

*Flüchtlinge/
Asylbegehrende*

Grundsätzlich sind Wohnungen für Flüchtlinge aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Bereitstellung von neuen Wohngrundstücken zusätzliche Wohnungen im Gemeindegebiet frei werden, welche dann für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche
 Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Tabelle: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich Aus dem Umfeld existieren Nachweise des Großen Feuerfalters
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich Aus dem Umfeld existieren Nachweise der Zwergfledermaus Nutzung als Jagdhabitat möglich
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich Im direkten Umfeld sind potenzielle Habitate für den Neuntöter vorhanden Es existieren jedoch keine Nachweise für das Plangebiet oder die direkte Umgebung
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Tagfalter

Im übergeordneten Planungsraum sind aktuelle Nachweise des Großen Feuerfalters bekannt (FFH-Meldungen 2013), innerhalb des Plangebietes jedoch nicht.

Durch die Bebauung wird nur ein geringer Teil der vorhandenen Wiesenflächen entfallen, sodass noch ausreichend geeignete Habitatstrukturen im direkten Umfeld des Plangebietes und im übergeordneten Planungsraum erhalten bleiben. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im übergeordneten Planungsraum gibt es ältere Nachweise der Zwergfledermaus. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Die offenen Wiesenflächen des Plangebietes sowie die Wiesenflächen im direkten Umfeld werden sehr wahrscheinlich als Jagdhabitat genutzt. Nach Umsetzung der Planung bleibt ein Großteil dieser Flächen erhalten. Zudem finden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vergleichbare Flächen, auf die potenziell betroffene Arten ausweichen können. Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Im übergeordneten Planungsraum sind Nachweise des Neuntöters bekannt, innerhalb des Plangebietes jedoch nicht. Aufgrund der Siedlungsnähe sind im

Plangebiet vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Die angrenzende halboffene und offene Landschaft mit Relikten von Streuobstbeständen sowie Hecken und Feldgehölzen wäre von ihrer Struktur her grundsätzlich für den Neuntöter geeignet. Trotz der vorhandenen Habitatsignung fehlen im Plangebiet und im direkten Umfeld Nachweise der Art. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen- verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungstering Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.