Ende Straße „Am Kapellenhügel“

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Gemeinde Nonnweiler, Ortsteil Primstal

ENTWURF

25.11.2020

Nonnweiler

KERN PLAN

Ende Straße „Am Kapellenhügel“

Im Auftrag der:

Gemeinde Nonnweiler
Trierers Straße 5
66620 Nonnweiler

IMPRESSUM

Stand: 25.11.2020

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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 · info@kernplan.de

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 11

Auswirkungen der Satzung, Abwägung 13

Anlage

Bilanzierung i.S.d. Eingriffsregelung

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Am nordöstlichen Siedlungsrand von Primstal, am Ende der Straße „Am Kappellenhügel", befindet sich eine bislang noch unbebaute Fläche, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Aufgrund der Lage bietet sich diese Fläche für eine Wohnbebauung und zur Abrundung des Siedlungskörpers an.

Die Gemeinde Nonnweiler beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, den genannten Bereich durch den Erlass einer Satzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einzubeziehen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen. Hierdurch soll der Siedlungsbestand im Bereich der Straße „Am Kappellenhügel" sinnvoll abgerundet werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Straße „Am Kappellenhügel".

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 240 m^2. Somit wird durch diese Satzung nur eine kleine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die einbezogenen Flächen sind bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und auch der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar; die Erschließung ist vorhanden.
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

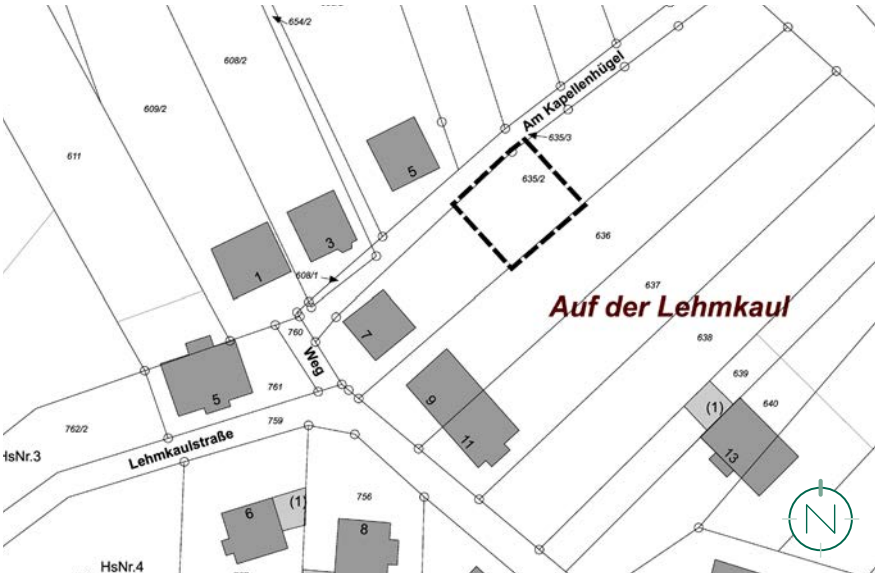
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Primstal und grenzt sowohl im Westen als auch im Nordwesten unmittelbar an die Wohnbebauung der Straße „Am Kapellenhügel" an. Auch südöstlich ist eine Bebauung in hinterer Reihe vorhanden. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Nordwesten durch die Wohnbebauung der Straße „Am Kapellenhügel" (Hs-Nr. 5 und 7),
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Osten und Süden durch private Gartenflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.



Katasterausschnitt; ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 09.11.2020; Bearbeitung: Kernplan

Planungsrechtliche Ausgangssituation, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungszusammenhang endet mit der an das Plangebiet angrenzenden, im Westen und Nordwesten befindlichen, Wohnbebauung der Straße „Am Kapellenhügel" (Hs-Nr. 5 und 7).

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich hierbei nur um eine kleinräumige Arrondierung handelt.

Die Fläche ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen und Nordwesten sowohl sachlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- westlich und nordwestlich grenzt ausschließlich Wohnnutzung mit dazugehörigen privaten Gartenflächen an,
- insgesamt überwiegend Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen entlang der Straße „Am Kapellenhügel".

Würde ein Bebauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.

Es bestehen keine Zäsuren wie z.B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Kapellenhügel", wodurch von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Die Umgebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht

Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

stören, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht die bereits erfolgte, grundsätzliche städtebauliche Abwägungsentscheidung, den überplanten Bereich für Siedlungszwecke zu nutzen (Wohnbaufläche). Hiermit kann ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen werden.

In planersetzenden Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Gemeinde städtebaulich erforderliche Maß.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten hin an. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen dieser Satzung auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Straße „Am Kapellenhügel" erfolgen.

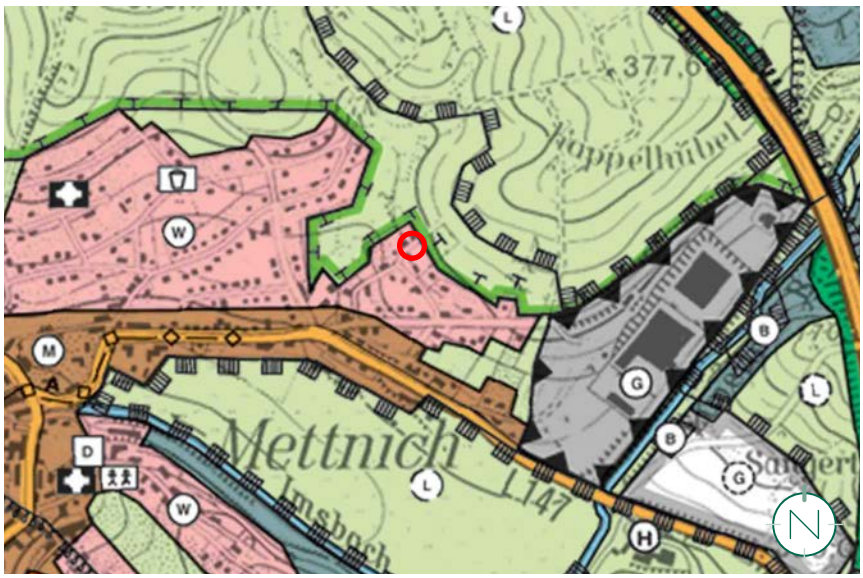
Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (insb. an die ca. 3 km entfernte Autobahn A 1) erfolgt über die rund 150 m südwestlich des Plangebiets gelegene Tholeyer Straße / L147.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Nonnweiler, nicht-zentraler Ortsteil Primstal
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und zu berücksichtende Grundsätze	• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	• keine Funktionszuweisungen oder Entwicklungsvorschläge
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; Gem. § 3 der Verordnung über den Naturpark Saar-Hunsrück vom 1. März 2007, geändert durch die Verordnung vom 30. Juli 2010 (Amtsbl. I S. 1288) handelt es sich bei dem Plangebiet um keine schutzwürdige Fläche, da sie weder als Landschaftsschutzgebiet noch als Naturschutzgebiet ausgewiesen wurde. Zudem widerspricht die Planung nicht dem Schutzzweck der Verordnung (§ 2). Die Fläche dient weder der Erholung der Bevölkerung noch ist sie für den naturverbundenen Tourismus geeignet.
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	• nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	• nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches: • keine Einträge des ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche • die älteren Fundortdaten des ABSP belegen neben mehr oder weniger häufigen Arten unter den für den besonderen Artenschutz relevanten Taxa lediglich einen Nachweis der Wasseramsel am nahegelegenen Eiweiler Bach und des Schwarzkehlchens im Umfeld des AB-Rastplatzes Peterberg (Nachweise aus den 90er Jahren) • keine n. § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Lebensräume gem. Anh. 1 der FFH-Richtlinie im Einwirkbereich des Vorhabens

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Von dem Planvorhaben sind zwar keine Gehölze betroffen; vorsorglich ist jedoch der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. notwendige Rodungen sind grundsätzlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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. „Allerweltsarten" mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d.h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft	<u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u> • die Planung umfasst den rückwärtigen Bereich eines bereits bebauten Wohngrundstückes • an die bestehende Bebauung angrenzend soll ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, deshalb soll ein ca. 240 m² großes Areal per Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden • der Geltungsbereich umfasst den hinteren Bereich des eingefriedeten Wohngrundstücks mit Zierrasen und zwei Folien-Gewächshäuschen sowie einen kleinen Abschnitt des nicht eingefriedeten Areals • der rückwärtige Teil ist bis über den Geltungsbereich hinaus als Zierrasenfläche mit einer grenzständigen Formschnitthecke aus Fichte bzw. Thuja und einzelnen Beerensträuchern angelegt • die Fläche ist durch einen Betonpfad erschlossen • von der Planung sind somit ausschließlich anthropogene Biotope betroffen, die gem. dem Leitfaden Eingriffsbewertung mit Fixbewertungen belegt werden <u>Bestehende Vorbelastungen:</u> • Lage am Rand der Ortslage von Primstal • kein Durchgangsverkehr, aber eine den Grünflächen der angrenzenden Wohnbebauung entsprechende Stördisposition (relevant insbesondere in Bezug auf Vögel) • Nutzung des gesamten Grundstücks durch anliegende Eigentümer (Zierrasen, Abstellplatz für Anhänger, Wäschetrocknung) <u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u> • ausschließlich anthropogene Biotope • mit wertgebenden Arten ist aufgrund der benachbarten Wohnbebauung, der internen Störungen, vor allem jedoch wegen der Biotopausstattung (Zierrasenfläche) grundsätzlich nicht zu rechnen • zu erwarten sind allenfalls siedlungsholde Arten, die die Fläche jedoch ausschließlich als Nahrungsraum nutzen dürften • Brutvorkommen von Gehölzfreibrütern in den sehr dichten Formschnitthecken und den sehr lückigen Beerensträuchern sind praktisch auszuschließen • gleiches gilt für Fledermausquartiere, da sich innerhalb der Planungsfläche weder Gebäude noch ältere Gehölze befinden • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate", fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u> • da auf der Fläche Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können und eine besondere Bedeutung als Teillebensraum nicht besteht, sind Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht einschlägig • bei den Vögeln ist lediglich mit den i.d.R. häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, also den typischen „Gartenvögeln" (u.a. Amsel, Grünfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke)

Kriterium	Beschreibung
	• eventuelle Bruten in den Formschnitthecken sind allenfalls bei diesen ubiquitären und häufigen Siedlungsarten denkbar, für die ggfs. eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden darf • darüber hinaus dürfte der komplette Geltungsbereich sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als (nicht essentieller) Teillebensraum zur Nahrungssuche frequentiert werden • bei den Fledermäusen ist mit jagenden Tieren der typischen Siedlungsarten zu rechnen, v.a. der Zwerg- und Breitflügelfledermaus; eine besondere Qualität der Fläche als Jagdraum lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld nicht ausmachen • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher auszuschließen <u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschutzgesetzes:</u> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich <u>Maßnahmen / Festsetzungen:</u> • auch wenn mit einem Brutvorkommen in den Formschnitthecken nicht zu rechnen ist, sollten bei der Baufeldfreimachung die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden, alternativ sind Vogelbruten vor Beginn der Baumaßnahme durch eine Inspektion der Hecken auszuschließen • die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Aufstellung der Satzung n. § 34 Abs. 4 Nr. 3 entbindet die Planung nicht aus der Verpflichtung der Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung; nach der im Anhang dargestellten Bilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung verbleibt ein Bilanzdefizit von 644 ÖW • es wird vorgeschlagen, als Ausgleich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich eine der im Anhang aufgeführten Maßnahmen festzusetzen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar.  Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Nonnweiler, Quelle: Gemeinde Nonnweiler
Bebauungsplan	Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Aktuell beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB, wonach das Vorhaben nicht zulässig ist.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Diese ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung (also Wohnen).

Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Um eine Überdimensionierung von Baukörpern im Vergleich zu der umliegenden Bebauung zu vermeiden, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich hierbei an der angrenzenden Bestandsbebauung, sodass ein Einfügen sowie ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt wird.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches wird keine Grundfläche und auch keine Grundflächenzahl definiert. Der Grad der zulässigen Bebauung ist durch die geringe Größe des Geltungsbereiches bereits beschränkt.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

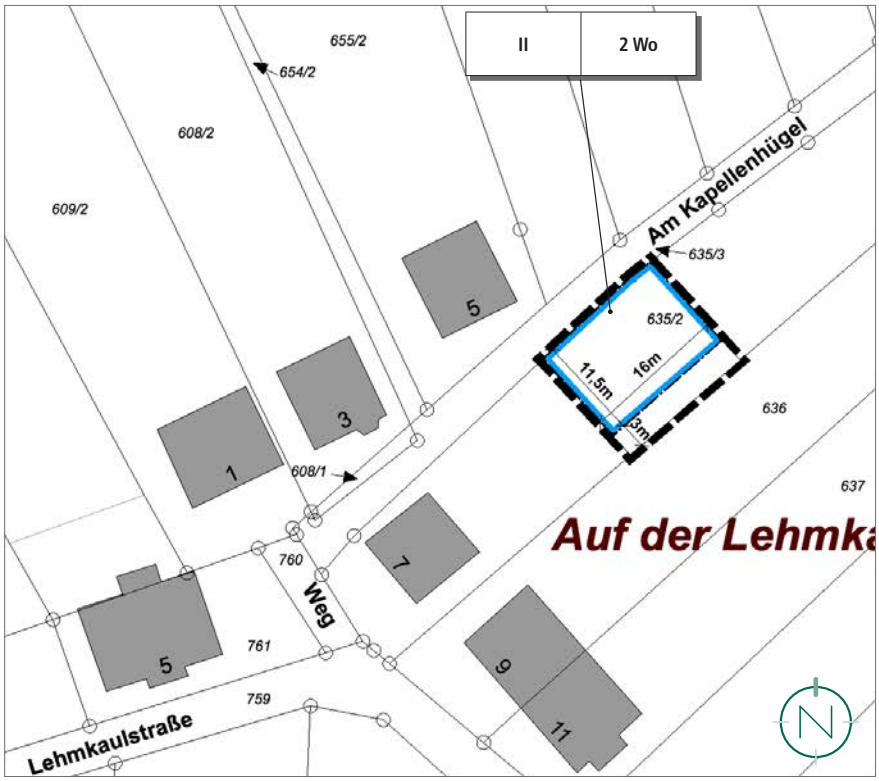
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Bauflucht (Am Kapellhügel und Lehmkaulstraße), um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sicherzustellen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegenzuwirken.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 09.11.2020; Bearbeitung: Kernplan

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnung je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus wird eine zur angrenzenden Wohnbebauung vergleichbare Bebauungsdichte erlangt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur „freien Landschaft" im Osten und Nordosten 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 Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Jedoch ist die Vorschrift des § 1a Abs. 3 BauGB auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 anzuwenden.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung entsteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 644 ÖWE. Das im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens entstehende ökologische Defizit kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und ist somit extern zu kompensieren.

Zum Ausgleich des ökologischen Defizites in Höhe von 644 ÖWE werden zwei Maßnahmen vorgeschlagen, von denen mindestens eine Maßnahme umzusetzen ist.

Die Kompensationsmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen der Satzung zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt die Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs in die Natur und Landschaft sicher.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

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

Auswirkungen der Satzung, 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 Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung 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. 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist von wohngebietstypischen Nutzungen umgeben. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. § 34 BauGB stellt bei der Frage der zulässigen Nutzungen den Maßstab. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung inkl. Gartenflächen der Straße „Am Kapellenhügel".

Er ist durch die umliegende Wohnbebauung entsprechend geprägt. Jedoch besteht kein Durchgangsverkehr und eine geringe Lärmdisposition.

Der Geltungsbereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Es sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Der Eingriff wurde gem. Leitfaden Eingriffsbewertung bilanziert und es wurden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Der Ausgleich des ökologischen Defizites in Höhe von 644 ÖWE wird über externe Maßnahmen vollständig kompensiert.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und bildet den Siedlungsabschluss.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Baumaßnahmen, wenn erforderlich,. ausgebaut.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet kann problemlos an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Teilversiegelungen; aufgrund des sehr überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Fest-

setzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

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 Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Einbeziehung einer integrierten Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Ergänzung des Siedlungsbestandes im Bereich der Straße „Am Kapellenhügel"
- Endgültiger Siedlungsabschluss
- 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
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es liegen keine Argumente vor, die gegen die vorliegende Satzung sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Nonnweiler zu dem Ergebnis, die Satzung an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

Abb. 1: Bestandsplan

Tab. 1: Bewertungsblock A

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotop-wert	Bewertungsblock A								ZTW A
				I	II	III				IV	V	VI	
	Klartext	Nr.		Ausprägung Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt				"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichten-struktur	Maturität	
						1[1]	2	3	4				
1	Zierrasen	3.5.1	3	Fixwert									
2	Formschnitthecke	3.5.2	4	Fixwert									
3	Foliengewächshaus (teilvers.)	3.2	1	Fixwert									
4	voll versiegelt	3.1	0	Fixwert									

Tab. 2: Bewertungsblock B

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotop-wert	Bewertungsblock B									ZTW B
				I	II			III	IV[2]	V			
	Klartext	Nr.			1	2	3			1	2	3	
1	Zierrasen	3.5.1	3	Fixwert									
2	Formschnitthecke	3.5.2	4	Fixwert									
3	Foliengewächshaus (teilvers.)	3.2	1	Fixwert									
4	voll versiegelt	3.1	0	Fixwert									

[1] Potenzialwert über alle Gruppen (Siedlungsrand mit Störwirkung)
[2] 194.1 gem. LUA-shape

Tab. 3: Bewertung des Ist-Zustands

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands(-teil)wert			Biotop-wert x ZW	Flächenwert (qm)	Ökologischer Wert	Bewertungs-faktor	Ökologischer Wert
	Klartext	Nummer		ZTW A	ZTW B	ZW		FW	ÖW	BF	ÖW (gesamt)
1	Zierrasen	3.5.1	3	Fixwert			3	192	576	1	576
2	Formschnitthecke	3.5.2	4	Fixwert			4	14	56	1	56
3	Foliengewächshaus (teilvers.)	3.2	1	Fixwert			1	12	12	1	12
4	voll versiegelt	3.1	0	Fixwert			0	16	0	1	0
	Summe:							**234**	**644**		**644**

Gesamtbilanz

Da keine GRZ angegeben ist und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und carports zulässig sind, wird an dieser Stelle von einer vollständigen Versiegelung der Planungsfläche ausgegangen.

Das Bilanzdefizit entspricht damit dem Bestandswert von **644 ÖW.**

Externe Ausgleichsmaßnahme

Es wird vorgeschlagen, den erforderlichen Ausgleich auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes vorzunehmen, indem die derzeit als Zierrasen mit Formschnitthecke genutzte Teilfläche aufgewertet wird. Aus den nachfolgend genannten Maßnahmen ist mindestens eine der Maßnahme auszuwählen und bauplanungsrechtlich als Kompensationsmaßnahme festzusetzen:

Maßn.-Nr.	Bez.	Kompensations-leistung
1	Ersatz der Zierrasenfläche durch eine Obstwiese mit 2-3-schürigem Mahdregime	1.506 ÖW
2	Ersatz der Fichten-Formschnitthecke durch eine naturraumtypische Hecke aus einheimischen Arten	426 ÖW

Maßnahme M 1:

In dem in Abb. 2 gekennzeichneten ca. 160 m² großen Teilabschnitt M 1 des Grundstückes wird eine Obstwiese entwickelt. Gem. Lageplan sind 4 Obstbäume räumlich versetzt anzupflanzen.
Es dürfen ausschließlich Hochstämme regionaltypischer Sorten verwendet werden. Die nachfolgende Liste ist beispielhaft und nicht abschließend:

- Äpfel: Brettacher, Engelsberger Renette, Bohnapfel, Berner Rosenapfel, Erbachhoofer Mostapfel, Baumanns Renette, Goldparmäne, Harberts Renette, Hilde, Danziger Kantapfel, Eisenapfel, Erbachhofer, Goldrenette von Blenheim, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Roter Berlepsch, Porzenapfel, Rheinischer Winterrambour
- Birnen: Alexander Lucas, Bosc`s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Gräfin von Paris
- Stein-Obst: Hauszwetschge, Hanitazwetschge, große grüne Reneklode, Mirabelle von Metz, Schneiders späte Knorpelkirsche

Alte Apfel- und Birnsorten mit regionaler Besonderheit wären z.B. Luxemburger Renette, Eifeler Rambur und Grauer Junker Hans.
Als Mindestpflanzqualität sollte gelten: Hochstämme 3xv, STU mB, STU 14-16, Mindeststammhöhe 180-200 cm. Die Bäume werden mit 2 Holzpfählen oder 3-Bock gesichert und erhalten einen Pflanzkorb zur Abwendung von Wühlmausschäden. In den ersten 10 Standjahren erfolgt ein jährlicher Erziehungsschnitt, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen.

Die intensive Zierrasennutzung wird zugunsten einer höchstens 3-schürigen Mähwiesennutzung mit geeignetem Gerät (z.B. Einachser-Balkenmäher) aufgegeben, der erste Mahdtermin sollt nicht vor dem 01.05. erfolgen.

Maßnahme M 2:

In dem in Abb. 3 als M2 gekennzeichneten Abschnitt entlang der Grundstücksgrenze wird die Formschnitthecke aus Fichten entfernt und durch eine naturraumtypische zweizeilige Hecke aus einheimischen und standorttypischen Arten (z.B. *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata, Cornus sanguinea, Carpinus betulus*) ersetzt, die bis zum Ende des Grundstücks ausgedehnt wird (Pflanzabstand: 1,50 m, Pflanzqualität: 2xv Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm).
Verwendet werden Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012)

Kompensationsbewertung

Ist-Zustand					Plan-Zustand			
Maßn.-Nr.	Erfassungseinheit	ÖW/m²	Größe in m²	ÖW gesamt	Erfassungseinheit	ÖW/m².	Größe in m²	ÖW gesamt
M 1	Zierrasen (3.5.1)	3	160	480	Obstwiese (2.3.1)	17[3]	160	2.720
M 2	Zierhecke (3.5.2)	4	50	200	Hecke (2.10)	17[3]	50	850
	Zierrasen (3.5.1)	3	30	90	Hecke (2.10)	17[3]	30	510

Gesamtbilanz

	M 1	**M 2**
Kompensationsleistung	2.240	1.070
Kompensationsdefizit	644	644
Gesamtbilanz	+ 1.596	+ 426

Mit einer Aufwertung von 1.596 bei Maßnahme M 1 und von 426 ÖW bei Maßnahmen M2 wäre bei Festsetzung einer der Maßnahmen das Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung erbracht.

[3] Abwertung um 1 gegenüber Standardplanungswert wg. Siedlungsrandlage

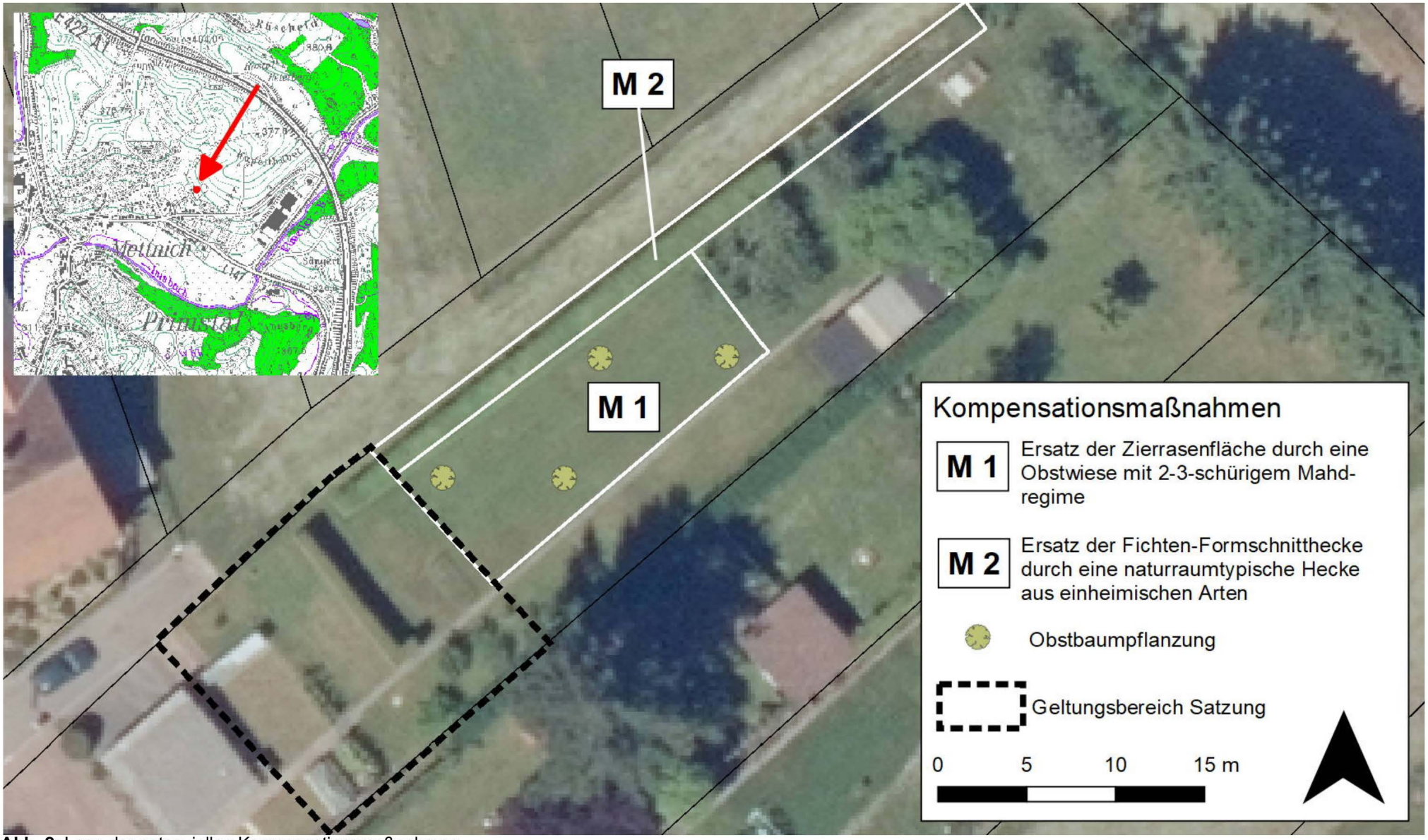


Abb. 2: Lage der potenziellen Kompensationsmaßnahmen