

# GEMEINDE NONNWEILER

## TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplans  
„Waldsiedlung Otzenhausen“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

## Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
Der Gemeinde Nonnweiler  
Völklingen, im November 2021



# 1 VORBEMERKUNGEN

<i>Aufstellung</i>	Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat den Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Otzenhausen“ im Ortsteil Otzenhausen gefasst.
<i>Planungsanlass/ Planungsziel</i>	<p>Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans soll die bisherige Darstellung als Waldfläche durch die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche ersetzt werden, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohnbaugebietes mit Grünfläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans „Waldsiedlung Otzenhausen“ herzustellen.</p> <p>Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser für den betreffenden Teil geändert werden.</p>
<i>Verfahren</i>	<p>Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im regulären Verfahren, einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt. Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans als auch für den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Um möglichst früh im Verfahren für die weitere Planung wichtige Informationen zu erhalten, soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine Kurzbegründung, die dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zugrunde gelegt wird. Im Zuge der weiteren Planung wird eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, die Aufschluss über die Ziele und Inhalte der Planungen, wesentliche sich unterscheidende Lösungen und die derzeit absehbaren Auswirkungen der Planung gibt, erstellt. Ebenso wird die Planzeichnung im weiteren Verfahren (Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt.</p> <p>Es wird ein Umweltbericht erstellt. Die Inhalte richten sich nach den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	Den Festsetzungen und dem Verfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplans liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.
<i>Bearbeitung</i>	Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung der Bauleitpläne beauftragt.

## 2 ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>LEP Umwelt</i>	Der Landesentwicklungsplan (LEP) - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 <sup>1</sup> legt für den Bereich des Plangebietes keine Vorranggebiete fest, so dass Konflikte mit den Zielen der Raumordnung nicht zu erwarten sind.  Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz.
<i>LEP Siedlung</i>	Gemäß LEP Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 wird der Ortsteil Otzenhausen als nicht-achsengebundenes Grundzentrum / zentraler Ort eingestuft. Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Laut LEP stehen dem Ortsteil 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Die sich hieraus ergebenden Wohnungskontingente sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.  Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.
<i>Informelle Planungen</i>	Aussagen in den von der Gemeinde Nonnweiler beschlossenen informellen städtebaulichen Planungen stehen der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

## 3 LAGE IM RAUM/ BESTANDSSITUATION

<i>Lage und Größe</i>	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha und befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Otzenhausen zwischen der Europäischen Akademie und dem Wohngebiet „Zum Dollberg“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
<i>Vorhandene Nutzung</i>	Das Plangebiet wird derzeit als Fläche für Wald sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes wurden als Garten genutzt.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	Nördlich an das Plangebiet grenzt der Naturpark „Saar-Hunsrück“ sowie das FFH- und Vogelschutzgebiet „Dollberg und Eisener Wald“ an. In östlicher und südlicher Richtung befinden sich das Wohngebiet „Zum Dollberg“. Westlich grenzt ein Gehölzbestand aus Laub- und Nadelbäumen an, welcher entlang der Europahausstraße verläuft. Dahinter befindet sich die Europäische Akademie.
<i>Erschließung</i>	Das Plangebiet ist über das angrenzende Wohngebiet erschlossen.
<i>Altlasten</i>	Es sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt.
<i>Denkmalschutz</i>	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes bekannt.
<i>Umweltbezogene Informationen</i>	Aussagen zu Hydrologie, Boden, Schutzgebieten, Landschaftsbild, etc. sind dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen, der zum Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung ergänzt wird.

---

<sup>1</sup> 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)

## 4 DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für den Geltungsbereich Flächen für Wald sowie Wohnbauflächen dar.

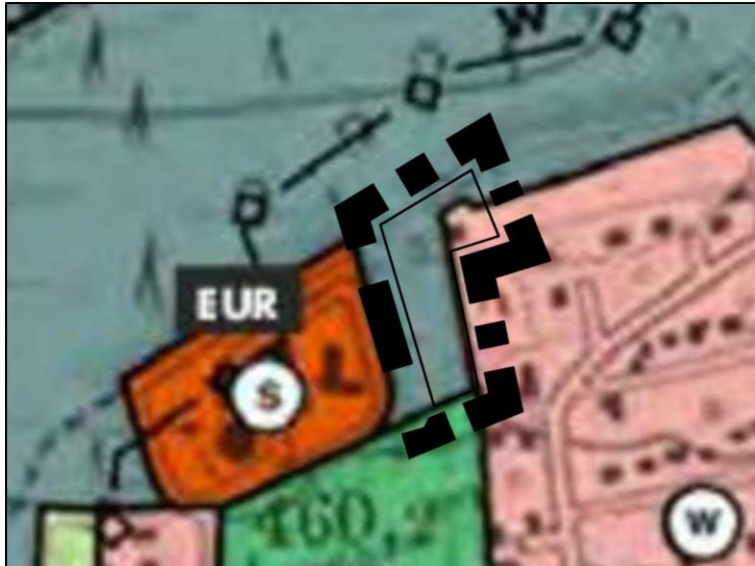


Abbildung: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, genordet, ohne Maßstab

## 5 DARSTELLUNGEN DER FNP-TEILÄNDERUNG

*Konzept*

Der Bebauungsplan „Waldsiedlung Otzenhausen“ beabsichtigt für den südlichen Bereich die Entwicklung einer Wohnbebauung. Der nördliche Bereich soll als Grünfläche festgesetzt bzw. dargestellt werden. Innerhalb des Wohngebietes soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes entspricht. Dazu beabsichtigt die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans die bisher als Flächen für Wald dargestellten Flächen in eine Wohnbaufläche und Grünfläche zu ändern.

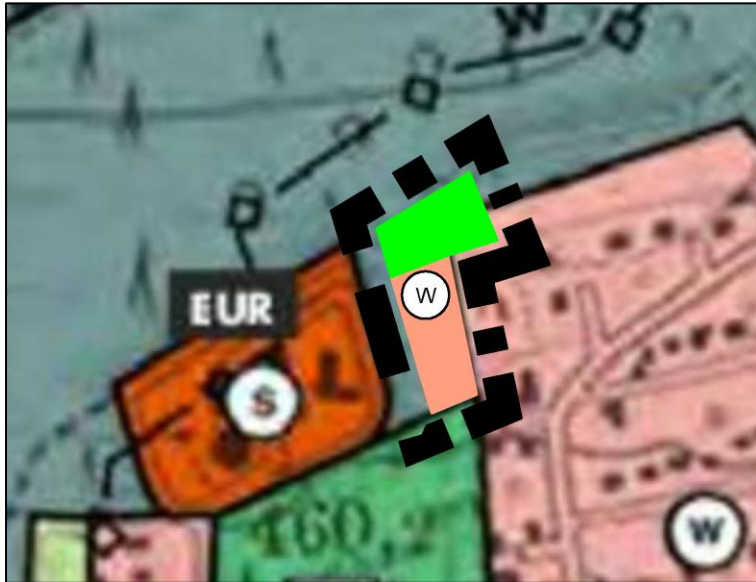


Abbildung: Darstellung der geplanten Flächennutzungsplan-Teiländerung, geordnet, ohne Maßstab

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

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

### *Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der angrenzenden Bebauung ebenfalls um Wohnnutzung bzw. bei der Europäischen Akademie um eine Bildungseinrichtung handelt. Durch die gewählte Darstellung als Wohnbaufläche kann davon ausgegangen werden, dass es lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs kommt, welche keine nennenswerte Erhöhung der Lärmemissionen induziert.

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

### *Wohnbedürfnisse*

Die vorliegende Teiländerung betrifft Flächen für Wald sowie im geringen Umfang Wohnbauflächen. Die Belange der Wohnbedürfnisse werden durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes gestärkt, da neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Für soziale und kulturelle Einrichtungen stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen zur Verfügung.

### *Soziale / kulturelle Bedürfnisse, Sport, Freizeit und Erholung*

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten, da das Plangebiet auch in seiner Bestandsnutzung nicht der Erfüllung der betreffenden Belange zu Verfügung steht.

### *Erhaltung / Entwicklung vorhandener Ortsteiler / zentraler Versorgungsbereiche*

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

**Denkmalschutz** Es sind keine Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu erwarten. Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

**Orts- und Landschaftsbild** Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Änderungen nicht zu erwarten. Des Weiteren befindet sich im Westen die Europäische Akademie unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und im Osten grenzt bereits ein Wohnbaugebiet an, sodass zu erwarten ist, dass sich das Wohnbaugebiet in den Bestand einfügt. In Richtung Norden wird mit der Grünfläche der Übergang zur freien Landschaft gesichert. Regelungen zur Dimensionierung und Höhenentwicklung von Gebäuden sind den Festsetzungen der nachfolgenden Planungsebene zu entnehmen.

**Kirchen** Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kirchen oder Religionsgesellschaften zu erwarten. Es sind keine betreffenden Einrichtungen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

**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	<p>Gärten und insbesondere die Gehölzbestände stellen potenzielle Lebensräume für Tierarten dar. Vorkommen planungsrelevanter Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der vorgefundenen Habitatbedingungen auch nicht zu erwarten.</p> <p>Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich Habitatstrukturen von hoher ökologischer Wertigkeit (Schutzgebiete) vorhanden, die potenziell betroffenen Arten als Ersatzlebensräume dienen können. Aufgrund der Strukturen im Plangebiet sind Auswirkungen auf streng geschützte Arten des Anh IV FFH-RL mit hinreichender Sicherheit auszuschließen</p> <p>Weitere Ausführungen werden dem Umweltbericht einschl. der saP zu entnehmen sein.</p>
Fläche	<p>Die vorliegende Planung findet auf Flächen im Außenbereich statt, die unmittelbar an bereits bestehende Wohngebiete bzw. die Europäische Akademie angrenzen. Daher kann vermutet werden, dass die überplanten Waldflächen durch das angrenzenden Nutzungen anthropogen überformt sind. Auf Grund seiner Vornutzung sind die Flächen innerhalb des Plangebietes ebenfalls anthropogen überformt, weshalb keine Überplanung naturnaher, ökologisch wertvoller Flächen statt. Die Flächen im nördlichen Plangebiet bleiben als Grünflächen erhalten.</p>
Boden / Wasser	<p>In den Untergrund und den Boden wird im Bereich der baulichen Anlagen, der Erschließung eingegriffen. 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.</p> <p>Die Vorgaben des § 49a SWG werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
Luft / Klima	<p>Gärten mit Baumbestand tragen grundsätzlich zur Verbesserung des Lokalklimas bei; für das Plangebiet sind jedoch keine ausgeprägten Kaltluft- / Frischluftbahnen oder Flächen zur Offenhaltung ausgewiesen.</p>
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	<p>Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind auf Grund des geringen Umfangs nicht zu erwarten.</p>

Natura 2000 Gebiete	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten sind nicht zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Die vorliegende Planung induziert keine Zulässigkeit von Nutzungen, welche zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen könnten.

Durch die vorliegende Teiländerung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

*Belange der  
 Wirtschaft /  
 Arbeitsplätze*

Auswirkungen bzw. Einschränkungen auf die Europäische Akademie sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

Durch die Darstellung des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen gehen Waldflächen verloren.

*Land- und  
 Forstwirtschaft*

Hinsichtlich der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist anzumerken, dass das baumbestandene Grundstück, welches innerhalb des Plangebietes vorhanden ist, seit langem innerhalb einer Umzäunung liegt und für eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Bodennutzungsart „Wald“ steht daher hinter der Bodennutzungsart „Garten“. Die im § 1 LWaldG beschriebene Funktion des Waldes als „Erholungswald“ wird durch die Nutzung als „Privatgarten“ nicht erfüllt. Die vorhandenen Bäume stellen hierbei nur die Kulisse für die gärtnerische Nutzung dar. Das Betreten des Grundstückes für Jedermann ist nicht erlaubt. Der Bereich ist durch einen Zaun vor unbefugtem Betreten geschützt.

Für die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt eine Erstaufforstung auf einer externen Fläche. Die Fläche wird mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren abgestimmt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf diesen Belang sind damit nicht zu erwarten. Die Begründungs- und Abwägungspflicht gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) wurde erbracht.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Weitere Belange die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

*Personen- / Güter-  
 verkehr, Verteidigung /  
 Zivilschutz*

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

*Städtebauliche  
 Planungen*

Auswirkungen auf weitere von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen sind durch die vorliegende Teiländerung nicht zu erwarten.

*Verkehr*

Mit der zukünftigen Nutzung wird zusätzlicher Verkehr induziert. Da dieser jedoch über das angrenzende Wohngebiet abgewickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf den Verkehr unerheblich sind.

Die Belange des ÖPNV werden durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

*Hochwasserschutz* Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

*Flüchtlinge / Asyl-  
begehrende*

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. Asylbegehrende bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

## **7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

Das geplante Wohngebiet wird im Flächennutzungsplan bereits zur Hälfte als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Teiländerung werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen.

Die Fläche bietet, insbesondere auf Grund der Lage, insgesamt gut Voraussetzungen für die geplante Herstellung von Wohnraum. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück zügig bebaut wird.

Eine weitergehende Betrachtung von Alternativen entfällt.

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass das Grundstück in seinem jetzigen Zustand verbleiben würde und damit nicht bebaut werden kann. Für die Schaffung von neuem Wohnraum müssten damit andere Flächen beansprucht werden.