

# „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“

Begründung zum Bebauungsplan  
in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Sotzweiler

ENTWURF

28.02.2024



K E R N  
P L A N

# Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße

## Im Auftrag:



Gemeinde Tholey  
Im Kloster 1  
66636 Tholey

## IMPRESSUM

Stand: 28.02.2024, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

## Projektbearbeitung

Michelle John, B. Sc. Raum- und Umweltplanung

## 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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
Städtebauliches Konzept	15
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	21
Anhang	23

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Sotzweiler in der Gemeinde Tholey soll östlich der Bergweilerstraße neuer Wohnraum in Form einer Siedlungsabrandung bzw. -ergänzung geschaffen werden. Konkret handelt es sich hierbei um ca. 17 Wohngebäude, die auf einer bislang unbebauten Grün- bzw. Freifläche am nordöstlichen Siedlungsrand errichtet werden sollen.

Damit reagiert die Gemeinde Tholey auf die anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum und ermöglicht eine bedarfsorientierte Wohnflächenentwicklung in nicht zentralen Gemeindeteilen (im Sinne des Eigenentwicklungsbedarfs).

In diesem Zusammenhang wurde unter anderem ein Wohnbauflächenkonzept zur Ermittlung potenzieller zukünftiger Wohnbauflächen in der Gemeinde durchgeführt. Die hiesige Fläche wurde dabei als eine mögliche Alternative zur Siedlungsergänzung identifiziert.

Aktuell ist das Plangebiet gemäß § 35 BauGB dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage aktuell nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Tholey hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 215a BauGB und § 13b BauGB sowie § 13a BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohngebäude zu schaffen. Gleichzeitig soll auf diese Weise eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes im Bereich östlich der Bergweilerstraße hergestellt werden.

Die Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Mit der Erstellung 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 § 215a BauGB i. V. m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die gesetzlichen Vorgaben, da das Plangebiet eine überbaute Fläche mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt, da die letztlich maximal versiegelbare Grundfläche unterhalb dieser Grenze liegt. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan Wohnnutzung begründet, die sich unmittelbar an den Siedlungskörper anschließt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan ebenfalls nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan 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 § 13b und § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. 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.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023 bestand hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB rechtlicher Klärungsbedarf. Als Ergebnis einer Gesetzesänderung ermöglicht § 215a BauGB nun Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, abzuschließen.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB ist hierfür eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen, in der die Gemeinde prüft, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls wurde folglich für den hiesigen Bebauungsplan durchgeführt (siehe Anlage).

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für den Geltungsbereich eine überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sotzweiler (Gemeinde Tholey), östlich der Bergweilerstraße. Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an die Bebauung der Bergweilerstraße sowie östlich an die Bebauung des Bächelweges an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen sowie den privaten Gartenflächen der angrenzenden Bebauung der Bergweilerstraße sowie des Bächelweges,
- im Osten durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen,
- im Süden durch die angrenzende Bebauung der Bergweilerstraße und die dazugehörigen privaten Gartenflächen, sowie die angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen,
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Bergweilerstraße bzw. die dortige Bebauung.

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

## Planungsrechtliche Ausgangssituation, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der Bebauungszusammenhang endet derzeit an der Bergweilerstraße bzw. der Bebauung des Bächelweges.

Gem. § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ebenfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn diese die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



Katastralausschnitt mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan



Blick auf den nördlichen Teilbereich des Plangebietes von dem Bächelweg aus

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Auf diese Weise wird eine Arrondierung bzw. Ergänzung des Siedlungsbestandes zu Wohnzwecken ermöglicht.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist topografisch geprägt und fällt von Norden in Richtung Süden stark ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Bergweilerstraße bzw. den Bächelweg sichergestellt.

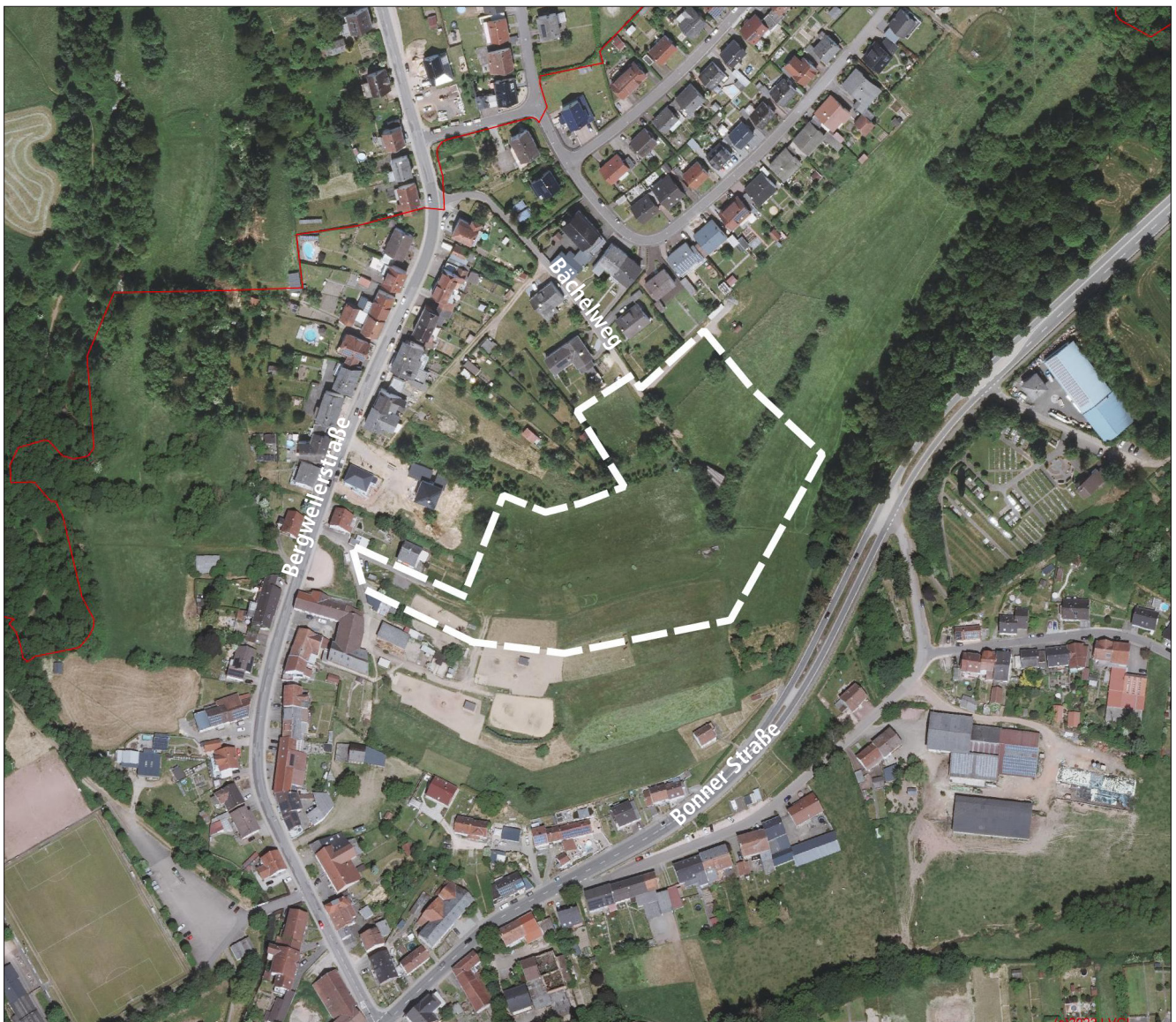
Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in südwestlicher Richtung unter anderem über die Lebacher Straße (L 269). Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (140 „Tholey“) der Bundesautobahn A 1 befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („John-Lambert“) liegt ca. 280 m südlich entfernt an der Ecke Bergweilerstraße - Bonner Straße (unter anderem frequentiert durch Buslinie 473).

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es einer internen Erschließungsstraße zwischen der Bergweilerstraße und dem Bächelweg.



Blick auf die bestehende Erschließungsstraße (Bächelweg) und angrenzende Bebauung



Luftbild mit Plangebiet (weiß); ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

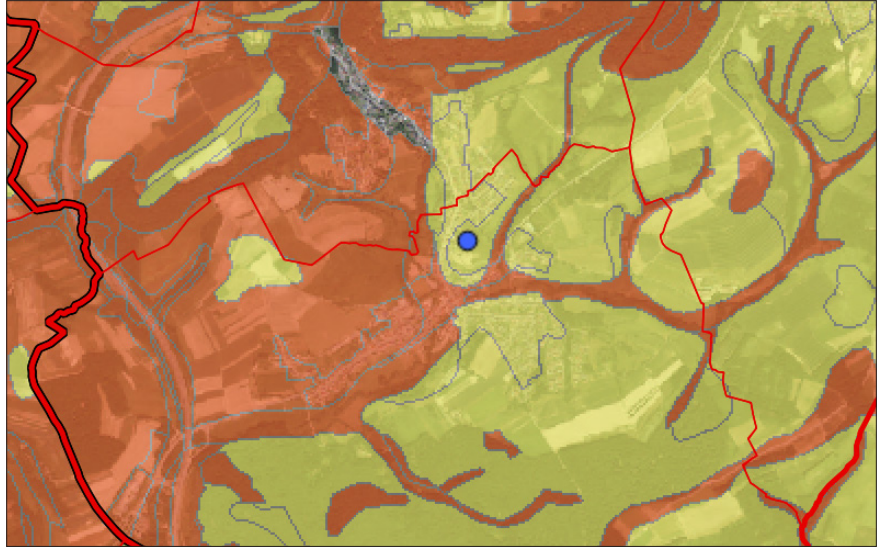
## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. 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 dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung grundsätzlich bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 18.01.2024).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plan-  
gebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 18.01.2024

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	Keine zentralörtliche Funktionszuweisung; Nicht achsengebunden; Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>Als Wohnungsbedarf sind für den nichtzentralen Gemeindeteil Sotzweiler 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); entspricht ca. 1,9 Wohnungen / Jahr bei 1.257 Einwohnern im Ortsteil Sotzweiler (Quelle: Gemeinde Tholey)</li> <li>Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 15 Wohneinheiten pro Hektar</li> <li>Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben</li> <li>Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>FFH-Lebensraumtypen (Kennung: BT-6508-0361-2022; BT-6508-0360-2022) betroffen</li> <li>FFH-Lebensraumtyp (Kennung: BT-6508-0362-2022) östlich direkt angrenzend</li> <li>Darüber hinaus keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen</li> </ul>
Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>

	Einwohner (2023)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf bis 2040	Reserve FNP in ha	Wohneinheiten gem. FNP	Baulücken (anrechenbar §§ 30, 33, 34 Abs. 4 BauGB)	Anrechenbare Wohneinheiten in Baulücken	Bedarf Wohneinheiten aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx17		Dx15		Fx1,3	C-E-G
Sotzweiler	1.257	1,5	32	0,0	0	6	7,8	ca. 24



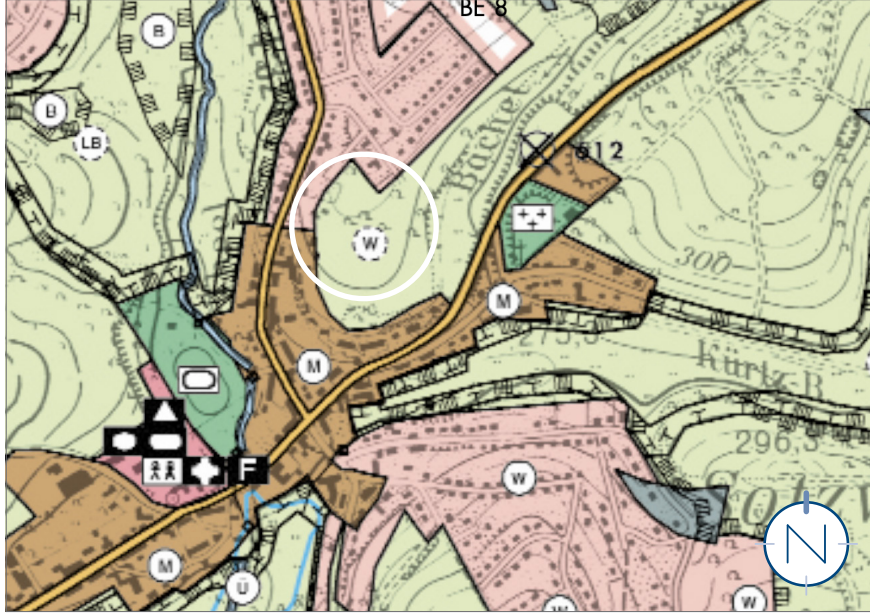
Kriterium	Beschreibung
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanung	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im näheren Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb eines 1 km-Radius um die Maßnahmenfläche Nachweise des Großen Feuerfalters im Umfeld des Bächelbaches in einer feuchten Wiesensenke (L. dispar-Kartierung, Fess/Klein); im Engscheider Wald ca. 1 km südlich Nachweise der Bechstein-, Wasser-, Zwerg- und der Großen Bartfledermaus, des Kleinen und Großen Abendseglers, des Großen Mausohrs und des Braunen Langohres im Rahmen der FFH-Grunddatenerfassung (M. Utesch, C. Harbusch)</li> <li>• Artnachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) belegen bis auf den Grünspecht keine gem. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten/europäischen Vogelarten innerhalb eines 1km-Radius</li> <li>• ein Teil der Planungsfläche ist als FFH-Lebensraum 6510 erfasst; es handelt sich um 2 Flächen (BT-6508-0361-2022 und BT-6508-0360-2022), beide im Erhaltungszustand C; eine weitere Fläche (BT-6508-0362-2022, ebenfalls C) ist lediglich randlich betroffen; die Kartierung stammt aus dem Jahr 2022 und darf damit als hinreichend aktuell gelten</li> <li>• von der Planung sind weder n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch ABSP-Flächen betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
<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><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,74 ha großen Grünlandkomplex am Rand der Ortslage von Sotzweiler zwischen der Bergweilerstraße und der Bonner Str.</li> <li>• die landwirtschaftliche Erschließung der Fläche erfolgt über eine Zuwegung zwischen Haus-Nr. 26 und 28 von der Bergweilerstraße aus, der vordere Teil der Zufahrt ist bis zum zurückgesetzten Haus Nr. 26a befestigt und geht dann in einen Grasweg über</li> <li>• die Gesamtfläche lässt sich in den genannten Zufahrtsbereich, eine große Kernfläche und eine nördliche Erweiterung entlang eines Feldwirtschaftsweges unterteilen</li> <li>• der Bereich der Zufahrt umfasst den Weg und einen südlich angrenzenden, stark beanspruchten Grünbereich mit überdachtem Holzlager, stark zertretenen Graspaddocks des angrenzenden Pferdehofes und zahlreichen Ablagerungen (Paletten, Tonnen u.a.)</li> <li>• die nach Norden ansteigende Kernfläche ist segmentiert in eine intensiv besetzte Pferdekoppel, eine schmale eutraphente und offenbar gedüngte Mähwiese oberhalb und eine eher magere Grünlandfläche mit 3 alten randlichen Obstbäumen am Nordrand; der Kernbereich endet im Norden an einer lückigen Weihnachtsbaumkultur auf einem Privatgrundstück</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwischen den Segmenten befinden sich Zaunreste mit ungemähten Grassäumen und am hinteren Ende ein zerfallender Unterstand und ein Holzscheitelager, dies lässt den Schluss zu, dass die gesamte Fläche früher beweidet oder nachbeweidet wurde</li> <li>• das obere Grünlandsegment ist im GeoPortal als FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand C erfasst,</li> <li>• der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches umfasst den rückwärtigen Teil der Weihnachtbaumkultur und den daran anschließenden als Obstwiese angelegten Teil eines Wohngrundstückes sowie eine weitere offenbar intensiv genutzte Weidefläche; die Obstwiese ist ebenfalls als FFH-LRT C erfasst</li> </ul> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">  </div> <p data-bbox="587 1397 1453 1532">Abb. 1: landwirtschaftliche Zufahrt entlang Haus-Nr. 26a mit seitlichen Ablagerungen, Holzlager, Stellplatz u.ä. (o.l.); Grenze zwischen Koppel und eutraphenter Mähwiese (o.r.); einer der alten Obstbäume auf dem zentralen Teil des Geltungsbereiches (FFH-LRT 6510 C) mit Astabbruch und Stammhöhlen (M.l.); alter Weidezaun mit Grassaum (M.r.); benachbarte und z.T. in den Geltungsbereich eingeschlossene lückige Weihnachtbaumkultur (u.l.); zerfallener Unterstand und Holzscheitelager am hinteren Ende der Fläche (u.r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zwischen Wohngrundstück und Weide verläuft ein mit Baumhecken flankierter Feldwirtschaftsweg, der als Gemeinderundwanderweg erschlossen ist</li> <li>• der Obstbaumbestand besitzt ein z.T. höheres Alter, einzelne Bäume (vor allem diejenigen auf der zentrale Fläche) weisen zahlreiche Totäste, Astabbrüche sowie Stamm- und Asthöhlen auf</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="587 219 1323 495" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="587 504 1449 584">Abb. 2: als Obstwiese angelegtes Privatgrundstück im nordwestlichen Teil der Fläche (links, als FFH-LRT 6510 C erfasst); durch die Fläche führender, mit Hecken gesäumter lediglich noch als Fußweg genutzter Feldwirtschaftsweg (rechts), am linken Bildrand Weidefläche</p> <p data-bbox="587 633 868 665"><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul data-bbox="587 674 1449 891" style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand der bebauten Ortslage von Sotzweiler</li> <li>• Übergang in das durch Grünländer geprägte angrenzende Offenland</li> <li>• kein Durchgangsverkehr</li> <li>• vergleichsweise geringe Lärmdisposition</li> <li>• bestehende Wohnbebauung mit entsprechender Stördisposition für planungsrelevante (Vogel-)arten durch Anliegeraktivitäten lediglich am Rand</li> </ul> <p data-bbox="587 943 1449 1003"><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul data-bbox="587 1012 1449 1749" style="list-style-type: none"> <li>• weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im näheren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf</li> <li>• die Obstbäume auf der Fläche bieten aufgrund ihres Alters und Totholzanteils sowie mehrerer Stamm- und Asthöhlen Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel bzw. Fledermäuse</li> <li>• in den Hecken entlang des die Fläche durchquerenden Feldwirtschaftsweges und auch im Bereich der Weihnachtsbaumkultur Nistmöglichkeiten für Frei- /Heckenbrüter</li> <li>• der durch die angrenzenden Gehölze kleingekammerte Standort kommt, auch wegen der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnbebauung, nicht als Brutstandort für die klassischen Wiesenbrüter (u.a. Braunkehlchen, Wiesenpieper, Schafstelze) in Frage</li> <li>• auf der Fläche, z.B. in den Grassäumen entlang der Zaunreste oder am Rand zu der angrenzenden Weihnachtsbaumkultur besteht Habitatpotenzial für die Zauneidechse; die Holzablagerungen, der zerfallende Unterstand und weitere Gegenstände bieten Versteck- und Besonnungsmöglichkeiten</li> <li>• für die genannten Arten(gruppen) Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse sind auf der Fläche Fortpflanzungs- und Ruhestätten daher nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich, darüber hinaus ist auch eine Teillebensraumnutzung zu erwarten, wobei insbesondere der zu erwartende Anteil an kopro- und hämatophagen Insekten infolge der Pferdehaltung ein erhöhtes Angebot für insektivore Vögel und Fledermäuse bereithält</li> </ul> <p data-bbox="587 1800 927 1832"><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul data-bbox="587 1841 1449 1933" style="list-style-type: none"> <li>• Avifauna: 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</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der Lage ist zu vermuten, dass die Fläche eher von euryöken/ubiquitären Arten genutzt wird, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen</li> <li>• dies gilt auch für die in Frage kommenden Höhlenbrüter, da sich die relevanten älteren Obstbäume auf den zierrasenartig genutzten Privatgrundstücken oder knapp daneben und damit unter erhöhtem Störungseinfluss befinden, zu rechnen ist hier mit Bunt- und Grünspecht sowie den siedlungsholden Meisenarten</li> <li>• für die genannten Arten und die in den Heckenstrukturen und der Weihnachtsbaumpflanzung zu erwartenden Freibrüter kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 angenommen werden</li> <li>• andererseits ist aufgrund der Pferdehaltung und in der Folge des Insektenreichtums durchaus damit zu rechnen, dass das Gebiet intensiver als Nahrungsraum genutzt wird, möglicherweise auch von den nicht unter die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 fallenden Arten, z.B. der Rauch- und Mehlschwalbe oder dem Haussperling; Nistplätze für die Schwalbenarten sind innerhalb der Planungsfläche auszuschließen, wären jedoch in den benachbarten Pferdestallungen möglich</li> <li>• eine essentielle Bedeutung wie z.B. im Fall größerer strukturreicher Grünflächen innerhalb der dicht bebauten Ortslage ist aufgrund der Lage am Rand des gleichförmig sich fortsetzenden Außenbereiches nicht anzunehmen</li> <li>• Fledermäuse: ein relevantes Meideverhalten darf für die ausnahmslos streng geschützten und im Siedlungsraum oder -umfeld zu erwarten lichttoleranten Fledermausarten (z.B. Zwerg- oder Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler) nicht angenommen werden, d.h. eine Quartiernutzung in den Obstbäumen ist durchaus möglich und erfordert im Vorfeld der Rodung entsprechende Untersuchungen und ggs. Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• aufgrund der Stammstärken ist auch eine Winterquartiernutzung (z.B. des Großen oder Kleinen Abendseglers) nicht auszuschließen</li> <li>• der Planungsraum mit seinen teilweise extensiv bewirtschafteten Grünländern, der Pferdekoppel und den Saumbereichen ist als mögliches Habitat der Zauneidechse zu betrachten; jedenfalls kann an dieser Stelle eine Präsenz nicht ausgeschlossen werden; da in diesem Fall wesentliche Teil ihres Lebensraum und eventuell auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. in den Stückholzlagern) betroffen sind, ist im Vorfeld der baulichen Realisierung ihre Präsenz im Plangebiet zu prüfen</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Siedlungsrandlage und fehlender essentieller Habitatstrukturen (z.B. Laichmöglichkeiten für Amphibien in Gewässern) und offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevanten Schmetterlinge (oxalatarme Rumex-Arten für <i>Lycaena dispar</i>, <i>Thymus/Organum/Sanguisorba officinalis</i> für die relevanten <i>Maculinea</i>-Arten, <i>Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) auszuschließen</li> </ul>
<p><b>Umwelthaftung</b></p> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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 Umweltschadensgesetz in Bezug auf die relevanten Arten nicht zu erwarten; Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch der Ausschluss von Fledermausquartieren in den Stamm- und Asthöhlen sowie Spalten der Obstbäume und die Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie im Nachweisfall die Durchführung dann erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die beiden als FFH-LRT erfassten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches inkl. einer weiteren, randlich betroffenen Fläche umfassen insgesamt 0,66 ha; eine floristische Überprüfung war jahreszeitbedingt nicht möglich, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Daten aufgrund ihrer Aktualität valide sind</li> <li>• aufgrund der Größe ist der LRT-Verlust gem. den allgemein gültigen Prüfkriterien nach PETERS et al. 2015 und basierend auf den bei LAMPRECHT &amp; TRAUTNER aufgeführten Orientierungswerten (für den Erhaltungszustand C: 1.000 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die weiterhin bestehenden Kohärenz des Lebensraumes im Naturraum grundsätzlich als erheblich zu werten</li> <li>• der Bebauungsplan begründet damit einen Biodiversitätsschaden i.S.d. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz; um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, ist daher die Entwicklung einer adäquaten LRT-Fläche im näheren Umfeld bzw. im Naturraum erforderlich</li> <li>• die Gemeinde beabsichtigt die ÖFM mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu beauftragen und dies vertraglich zu sichern; vorgesehen ist die Inanspruchnahme der genehmigten Ökokontomaßnahme „Extensivgrünland am Bastberg“ ca. 3 km südwestlich im benachbarten Marpingen (gleicher Naturraum 3. Ordnung)</li> </ul>
<b>Maßnahmen</b>	
Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• über die Verpflichtung n. § 39, Abs. 5 BNatSchG hinaus darf die Gehölzrodung und die Räumung der Holzlager zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen ausschließlich in den späten Wintermonaten (Januar-Februar) erfolgen; damit sind auch frosttolerante Arten (Zwerg- und Flughautfledermaus) geschützt</li> <li>• um Quartiere von Fledermäusen in den Höhlen der alten Obstbäume auszuschließen, sind diese im Vorfeld der Gehölzrodungen auf ihre Quartiereignung und Spuren einer Quartiernutzung (Chitinreste, Fledermauskot) endoskopisch zu prüfen; sollten sich Hinweise auf eine Winterquartiernutzung ergeben oder die Bäume aufgrund der Höhlenstruktur und der Wandstärke diese Eignung aufweisen, sind diese im Zeitraum 01.-31. Oktober nach dem Ende der Fortpflanzungs- und vor Beginn der Winterschlafperiode zu fällen; etwa eine Woche vor der Fällung sind die Quartiere erneut endoskopisch zu prüfen, um Individuen spät ausfliegender Arten auszuschließen; im Nachweisfall sind die Höhlen durch herabhängende schwere Folien zu verschließen, durch die dann noch aktiven Tiere heraus gelangen aber nicht wieder einfliegen können; zur fachgerechten Ausführung ist hierfür ein Fledermauskundler zu beauftragen</li> <li>• die Präsenz der Zauneidechse ist mit einschlägigen Methoden zu prüfen (Begehungen, Auslage von Expositions Brettern); im Präsenzfall sind ggfs. weitergehende Maßnahmen in Absprache mit dem LUA zu ergreifen</li> <li>• während der sukzessiven baulichen Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände regelmäßig zu prüfen; auch im Fall eines Negativergebnisses im Zuge der Bestandserhebung betrifft dies vorrangig die Zauneidechse, die innerhalb des freigestellten Baufeldes nach möglicherweise längerem Brachliegen mit aufkommender Ruderalvegetation, Baustoffablagerungen oder anderen Gegenständen (Paletten, etc.) besonders geeignete Habitatbedingungen vorfindet; anhand regelmäßiger Prüfungen ist sicherzustellen, dass die Art während der Bauarbeiten mit schwerem Gerät nicht in das Baufeld eindringt</li> <li>• es wird vorgeschlagen im Rahmen der Untersuchungen zur Präsenz der Zauneidechse auch die Brutvögel und Nahrungsgäste zu erfassen, um die o.g. Einschätzung der anzuwendenden Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten zu untermauern</li> <li>• auf den erforderlichen Ausgleich des FFH-LRT-Verlustes (s.o.) wird nochmals hingewiesen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: überwiegend Fläche für die Landwirtschaft (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Tholey)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 13b BauGB anzupassen.</p> 
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan.</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich)</p>

# Städtebauliches Konzept

Zur Konkretisierung des Vorhabens wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept entwickelt, das anschließend als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen wurde.

Ziel des Konzeptes ist die bedarfsorientierte Schaffung zusätzlicher Wohnangebote in Scheuern sowie die Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers.

Dabei nimmt die geplante Bebauung den vorhandenen Charakter der angrenzenden Wohnbebauung sowie des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes auf.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung umfasst dabei insgesamt ca. 17 freistehende Einfamilienhäuser, die maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Je Wohngebäude werden zudem

maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen. Sämtliche Gebäude verfügen jeweils über eine eigene Garage (einschließlich Stellplatzfläche davor) sowie eine private Gartenfläche.

Die Grundstücksgrößen belaufen sich zwischen 730 m<sup>2</sup> und ca. 780 m<sup>2</sup>.

Angrenzend zur Bergweilerstraße (südlich der Verlängerung) wird ein ca. 870 m<sup>2</sup> große Grün- und Spielfläche vorgesehen.

Zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen dienen zum einen die bereits bestehenden Straßen „Bergweilerstraße“ und „Bächelweg“. Darüber hinaus ist zur internen Erschließung des Gebietes die Errichtung einer Erschließungsstraße / Verbindungsstraße zwischen den bestehenden Verkehrsflächen erforderlich. Der ruhende Verkehr

wird vollständig innerhalb des Plangebietes auf den einzelnen Grundstücken organisiert.

Die Grünstrukturen an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sollen erhalten werden und werden dementsprechend als Grünstrukturen im Konzept übernommen.



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle Kataster und Luftbild: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Die mittelfristige Mobilisierung dieser Flächenreserven durch kommunalen Zwischenerwerb würde die personellen und finanziellen Ressourcen der Kommune überschreiten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Im Zuge der Erstellung eines Wohnbauflächenkonzeptes für die Gemeinde Tholey wurden auch für den Ortsteil Sotzweiler Untersuchungen zu möglichen zukünftigen Wohnbauflächen durchgeführt.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist dabei die letztlich geeignete Wohnbaufläche in Sotzweiler. Alternativflächen kommen insbesondere aufgrund verschiedener naturschutzrechtlicher Restriktionen nicht in Frage. Innerörtliche Freiflächen sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut oder dienen der Bevölkerung zur Naherholung.



# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

## Allgemeines Wohngebiet

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

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 17 neuen Wohngebäuden als Arrondierung des bisherigen Siedlungskörpers.

Hierzu wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unter-

schied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zulässig.

Hierzu zählen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

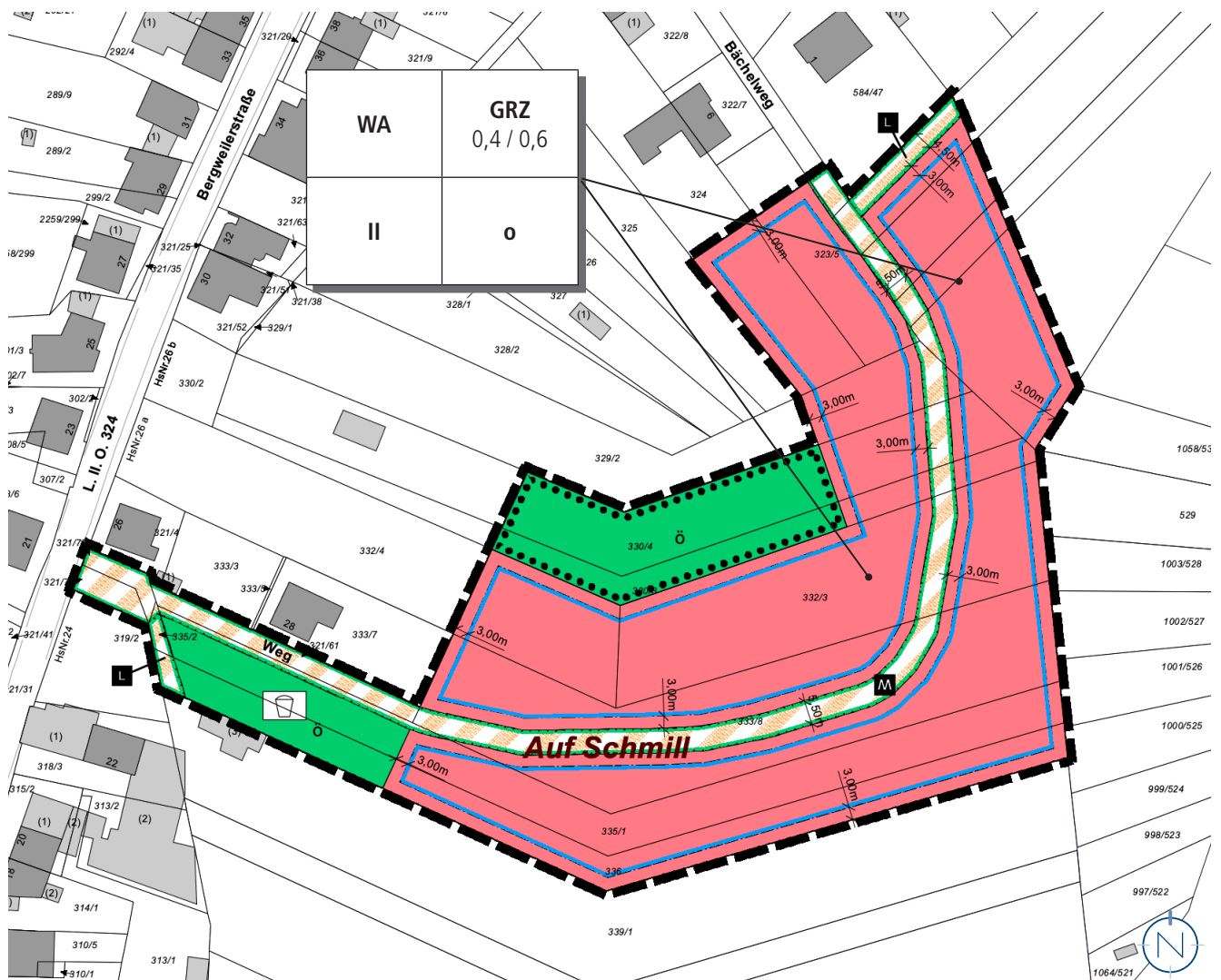
Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Gartenbaubetriebe und Tankstellen. An anderer Stelle sind besser geeignete Flächen in aus-

reichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet und dient überwiegend dem Wohnen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes greift diesen Charakter auf und fördert die sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Zudem hat die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auch nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird infolgedessen gewahrt.



Auszug Planentwurf Bebauungsplan; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl dem 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 der GRZ von 0,4 für Hauptanlagen im Allgemeinen Wohngebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und trägt der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung. Gleichzeitig orientiert sie sich am Bestand der angrenzenden Wohnbebauung.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,4 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen).

## Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der bereits vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. So wird der städtebauliche Charakter des Umfeldes gewahrt und die Entwicklung ortstypischer Bauformen sowie das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt.

## 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise dürfen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass besagte Haustypen mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden und eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung entspricht im Wesentlichen der Baustruktur in der Umgebung und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Gleichzeitig gewährleistet die offene Bauweise ein gewisses Maß an Flexibilität zur wohnbaulichen Nutzung. Sie garantiert somit die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet sowie die angemessene Integration in die vorhandene Bauweise des Bestands.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können auf diese Weise ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen 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 die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich in erster Linie an der Bestandsbebauung rund um das Plangebiet. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

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

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der Baustruktur in der näheren Umgebung und unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie Arrondierung des Siedlungskörpers.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die neu zu errichtende Straße zwischen der Bergweilerstraße und dem Bächelweg wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Westen und Nordosten des Plangebietes werden als Feldwirtschaftswege festgesetzt und somit im Bestand übernommen.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

## Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die nordwestlich befindliche Grün- und Freifläche wird als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und somit im Bestand gesichert (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Diese dient vornehmlich dem Erhalt der dort bereits vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen. Gleichzeitig wird auf diese Weise die Eingrünung und optische Eingrenzung des Plangebietes gefördert.

## Öffentliche Grünfläche; Hier: Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die westlich im Plangebiet befindliche Freifläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zudem werden zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sie dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen der

durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe soweit möglich zu mindern.

## Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 B BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik deutlich kostengünstiger als Netzstrom vom Stromanbieter. Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzziele gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft 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. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität sowie eine Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet wird auf diese Weise erreicht. Ebenso kann ein harmonischer Übergang von Siedlungs- und Außenbereich sichergestellt werden.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

## Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in der entsprechend gekennzeichneten Fläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind zu erhalten. Im Zuge der Bauausführung sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass der erhaltenswerte Gehölzbestand außerhalb des festgesetzten Baufensters geschützt wird. Gleichzeitig wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß reduziert und das Einfügen in die nähere Umge-

bung sowie das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

## 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 dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dach- eindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern.

Gleichzeitig ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas die Begrünung von Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig.

Weiterhin sind zur Eingrenzung des Plangebietes bzw. der Grundstücke Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die Festsetzung eines entsprechenden Stellplatzschlüssels (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) sichert eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Negative Auswirkungen können folglich ausgeschlossen werden.

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.

# 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 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung 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 Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,7 ha und befindet sich am Rand des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers. Die Umgebung entspricht einer wohngebietstypischen Nutzung.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Wohnbebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune 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 vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzte Freifläche wird für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Siedlungsrand bereitgestellt. Die Planung bedient die konkrete Nachfrage nach geeignetem Wohnraum im Ortsteil Sotzweiler.

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

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs und dem Einfügen in die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche am Siedlungsrand. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzungs sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bau- und Nutzungsstruktur. Ein harmonisches Einfügen in den Siedlungsbestand und das vorherrschende Ortsbild ist dementsprechend sichergestellt.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Wohnbebauung teilweise vorbelastet. Es handelt sich in einem Teilbereich allerdings um einen FFH-Lebensraum (FFH-LRT 6510). Vor diesem Hintergrund wird ein Funktionalausgleich im Sinne der Kohärenzerhaltung des FFH-LRT 6510 durchgeführt.

Darüber hinaus weist der Geltungsbereich eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum

für Tiere und Pflanzen auf (Fledermäuse, Zauneidechse). Weitere planungsrelevante Arten können jedoch ausgeschlossen werden.. Weiterhin sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Hieraus resultierende Maßnahmen zum Schutz dieser Arten wurden vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Der Eingriff in den bestehenden FFH-Lebensraumtyp wird funktional ausgeglichen. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Verkehrsflächen sind bereits grundsätzlich vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind zu errichten.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

### **Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

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

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte ist bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann das Plangebiet an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes**

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächen-/Hausgartengestaltung von

einem eher geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen wurde aus Vorsorgegründen zusätzlich ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen.

### **Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind allerdings nicht von der Planung betroffen. Ferner handelt es sich bei den Böden um ertragsschwächere (im Vergleich niedrigere Acker-/Ertragsmesszahlen). Die Belange der Landwirtschaft werden folglich durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

### **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 Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

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

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden 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 Satzung eingestellt.

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

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die konkret vor Ort bestehende bzw. anhaltende Nachfrage
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange; der Eingriff in den FFH-LRT 6510 wird funktional ausgeglichen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (Anschlusspunkte grundsätzlich vorhanden)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung**

Es sind keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### **Fazit**

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

# Anhang



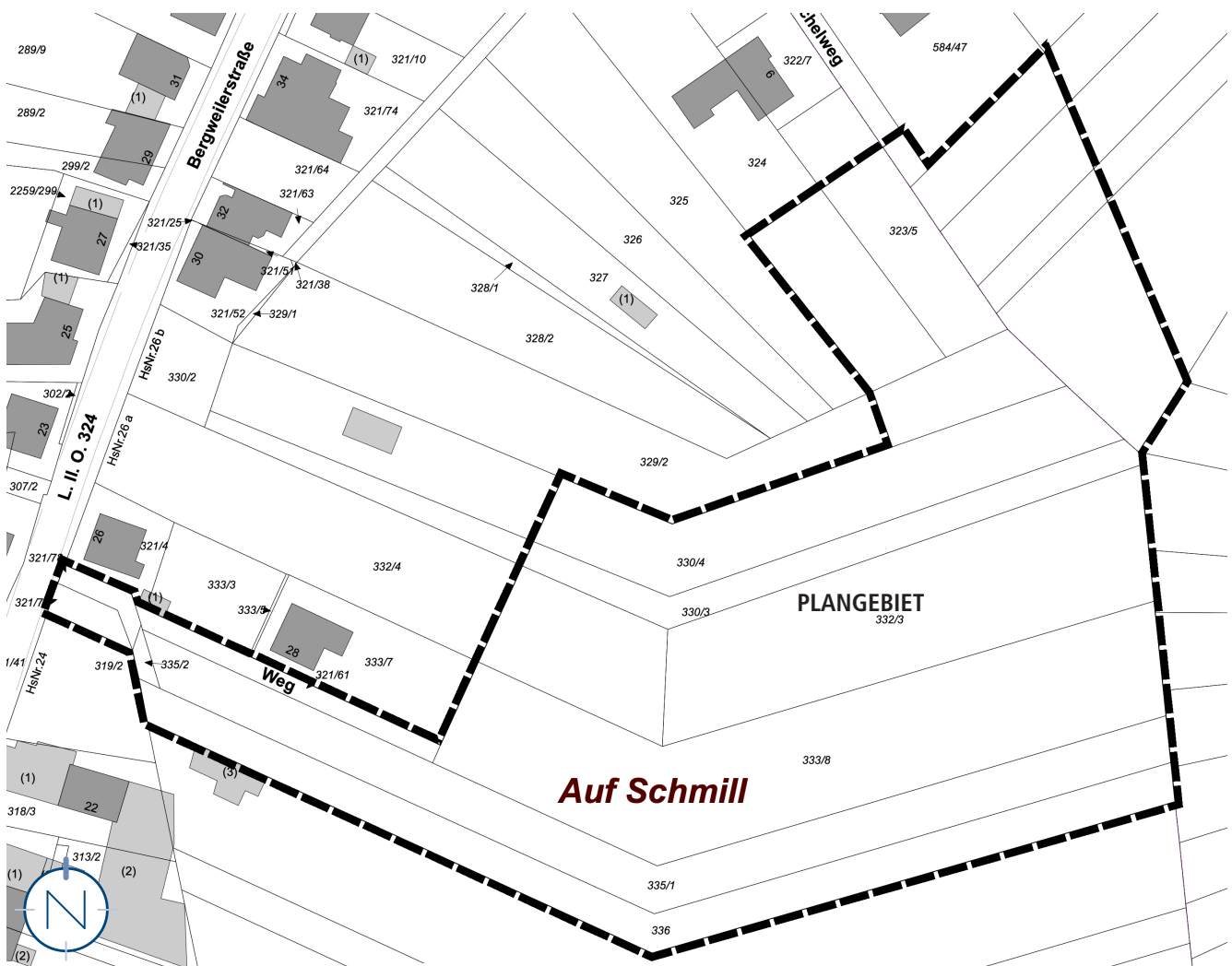
# Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215a Abs. 3 und § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet wurden im beschleunigten Verfahren unter entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 gefasst wird.

Maßgebend hierfür ist § 215a Abs. 3 BauGB, wonach eine Beendigung von Bebauungsplanverfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB nur dann in Frage kommt, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu bewerten und entsprechend auszugleichen wären.

Der Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“ zielt auf die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Gemeinde Tholey und insbesondere im nicht zentralen Gemeindeteil Sotzweiler ab. Er trägt dadurch der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnraum in Sotzweiler Rechnung und leistet einen Beitrag zur langfristigen Wohnbedarfsdeckung vor Ort im Sinne der Eigenentwicklung. Das Plangebiet umfasst ca. 1,7 ha, liegt am Siedlungsrand der bebauten Ortslage (planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB) und stellt somit eine kleinflächige Ergänzung bzw. Abrundung des Siedlungskörpers dar.

In der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt eine überschlägige Prüfung und Einschätzung der mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen anhand der umweltrelevanten Kriterien der Anlage 2 des BauGB.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“ mit Katastergrundlage; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Nr.	Erfordernis / Kriterium	Auswirkungen / Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine UVP-Pflicht des Bebauungsplanes / Vorhabens „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“ (kleinräumige Entwicklung neuer Wohnbauflächen als Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung in der näheren Umgebung auf bis dato unversiegelten / unbebauten Flächen)</li> <li>• Erschließung des Plangebietes über eine Verbindungsstraße zwischen Bergweilerstraße und Bächelweg; Unterbringung des ruhenden Verkehrs dezentral auf den jeweiligen Grundstücken</li> <li>• Grünordnerische Festsetzungen bzw. Freianlagenplanung im Sinne eines Wohngebietes mit überwiegend freistehenden Wohngebäuden (Einzelhäuser, Doppelhaushälften); Festsetzungen zur Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für Orts- und Landschaftsbild; Übergang von Siedlungs- zu Außenbereich durch entsprechende Ein- und Durchgrünung</li> <li>• Ferner werden durch den Bebauungsplan keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen</li> </ul>	Nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“ steht nicht in funktionalem Zusammenhang mit anderen Plänen und Programmen der Gemeinde, insbesondere nicht mit anderen Bebauungsplänen</li> <li>• Das Plangebiet wurde im Rahmen eines kommunalen Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes als geeignete Entwicklungsfläche zur zukünftigen bedarfsorientierten Schaffung von Wohnraum in nicht zentralen Gemeindeteilen aufgeführt</li> <li>• Flächennutzungsplan: überwiegend Fläche für die Landwirtschaft; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 13b BauGB zu berichtigen</li> <li>• Keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten</li> <li>• Kein Einfluss auf andere Pläne und Programme</li> </ul>	Nein

Nr.	Erfordernis / Kriterium	Auswirkungen / Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Siehe 1.4 und 2.3	Nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im bisherigen Verfahren anhand folgender Informationen bereits erfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehende Fläche wird voraussichtlich von eurypöken und ubiquitären Arten als Habitāt genutzt; eine Legal Ausnahme kann für die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten angenommen werden</li> <li>- Nutzung der Fläche möglicherweise als Quartier von ausnahmslos streng geschützten Fledermausarten und der Zauneidechse</li> <li>- weitere planungsrelevante Arten können aufgrund der Lage am Siedlungsrand und fehlender essentieller Habitatstrukturen ausgeschlossen werden</li> </ul> </li> <li>• Das Plangebiet unterliegt bereits anthropogenen Einflüssen (Lage am Siedlungsrand, angrenzende Bebauung und Verkehrsfläche); die Bedeutung des Bebauungsplanes im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aus diesem Grund sowie aufgrund der Größe des Plangebietes als gering eingestuft</li> <li>• Erhebliche gesundheitsbezogene Beeinträchtigungen, insbesondere eine Zunahme der Lärmbelastung, und damit einhergehende nachteilige Umweltauswirkungen sind für die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten</li> </ul>	Nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-Gebiete nach BNatSchG liegen im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes</li> <li>• Funktionsausgleich ist während Verfahren durchzuführen</li> <li>• Daher keine Auswirkungen absehbar</li> </ul>	Nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisher geringer Störgrad durch Lage am Rand der geschlossenen Ortslage mit überwiegend störungsarmer, lockerer Wohnbebauung ohne Durchgangsverkehr; randliche Störreize durch Anwohner</li> <li>• Die Tier- und Pflanzenwelt wird durch den Bebauungsplan nicht erheblich negativ beeinträchtigt (siehe hierzu 1.4)</li> <li>• Aufgrund der bedarfsorientierten und eher kleinteiligen Erweiterung bzw. Arrondierung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft bzw. umliegenden Nutzungen, sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten (verträgliche Nutzungsart)</li> <li>• Nutzungsveränderungen sind aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen (Siedlungsrandlage) nur in geringfügigem Maß zu erwarten; Eingriffe in natürliche Böden, das Grundwasser sowie in Natur und Landschaft erfolgen ebenfalls nur in geringfügigem Umfang</li> </ul>	Nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen kann ausgeschlossen werden (insb. keine weiteren Bebauungsplanverfahren in unmittelbarer Umgebung; B-Plan dient der langfristigen Wohnbedarfsdeckung im nicht zentralen Gemeindeteil)</li> </ul>	Nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietslich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung</li> <li>• Aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten zukünftigen Wohnnutzung (Vereinbarkeit mit Nutzungsstruktur des Umfeldes) besteht kein erhöhtes Risiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit</li> </ul>	Nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan bezieht sich auf den ca. 1,7 ha großen Geltungsbereich am Siedlungsrand von Sotzweiler und dient der Ergänzung bzw. Arrondierung des Siedlungskörpers zu Wohnzwecken</li> <li>• Nachbarliche Belange werden im Zuge der Planung gewahrt</li> <li>• Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe auch 2.3)</li> </ul>	Nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung bzw. Arrondierung, die aufgrund der Siedlungsrandlage bereits teilweise anthropogen vorbelastet ist; das Plangebiet verfügt über keine nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die unter Punkt 2.5 genannten Merkmale</li> <li>• Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten</li> </ul>	Nein
<b>2.6</b>	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das FFH-Gebiet (FFH-LRT 6510); der Eingriff wird im Verfahren ausgeglichen (Funktionsausgleich); folglich keine Auswirkungen zu erwarten	Nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen	Nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen	Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen	Nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Landesentwicklungsplan des Saarlandes handelt es sich beim Ortsteil Sotzweiler um einen nicht zentralen Gemeindeteil der Gemeinde Tholey; folglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	Nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen	Nein

### Prüfauftrag gem. § 215a Abs. 3 i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Die mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen wurden gem. § 215a Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB anhand der Anlage 2 BauGB überprüft und beurteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und über das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls informiert.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „Wohngebiet östlich der Bergweilerstraße“ zu erwarten sind. Ferner kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorliegen. Der Bebauungsplan erfüllt somit auch die Vorgaben, um gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.