

GEMEINDE NONNWEILER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan



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

Begründung

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nonnweiler
Völklingen, im April 2024



1 VORBEMERKUNG

<i>Aufstellung</i>	Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Dollberg 22a“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Ortsteil Otzenhausen gefasst.
<i>Planungsanlass/ Planungsziel</i>	Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus auf einem privaten Grundstück. Die Flächen befinden sich im Privateigentum und sollen zeitnah bebaut werden.
<i>Verfahren</i>	Der vorliegende Bebauungsplan wurde im regulären Verfahren, einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt. Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wurde als eigenständiges Dokument erarbeitet.
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplans liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

<i>LEP Umwelt</i>	Der Landesentwicklungsplan (LEP) - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 ¹ 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 Nonnweiler wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Laut LEP stehen dem Ortsteil 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Otzenhausen hatte am 31.12.2022 1.767 Einwohner. Daraus ergibt sich bis ins Jahr 2038 folgender Wohnungsbedarf: $1.767 \text{ Einwohner} \times 1/1.000 \times 2,5 \times 15 \text{ Jahre} = 67 \text{ Wohneinheiten (WE)}$ Bei der Erfüllung des Wohnungsbedarfs sind gem. LEP die vorhandenen Baulücken anzurechnen. Insgesamt stehen im Ortsteil Otzenhausen 26 Baulücken (Stand: August 2022) zur Verfügung, die zu 100% auf den Wohnungsbedarf anzurechnen sind. Dies bedeutet, dass von den laut LEP Siedlung 67 zugestandenen Wohnungen insgesamt 31 (bei Faktor 1,2) nicht mehr in geplante Wohnbauflächen umgesetzt werden können. Übrig bleiben demnach also 36 Wohnungen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Ortsteil Otzenhausen eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese befindet sich im Bereich zwischen der Landstraße L 147, der Hochwaldstraße, Kirchstraße und Mariahütter Straße. Diese Reservefläche ist rd. 4,6 ha groß. Bei optimalen Voraussetzungen

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

könnten unter Berücksichtigung der Dichtewerte dort etwa 90 Wohnungen entstehen. Dies wären etwa 75 Wohngrundstücke. Eine Erschließung dieses Gebietes ist derzeit nicht umsetzbar bzw. vorgesehen. Die Gemeinde wird daher prüfen, ob Sie an der geplante Wohnbaufläche festhalten wird.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten entstehen.

Die vorgegebenen Dichtewerte von 20 WE/ha werden eingehalten (ca. 25 WE / ha). Eine höhere Verdichtung ist aufgrund der Erschließungssituation und des vorgegebenen Zuschnittes des Plangebietes und der damit einhergehenden eingegrenzten Entwicklungsmöglichkeiten schwer zu realisieren. Die Lage des Wohnhauses, die zudem in ihrer Höhenentwicklung beschränkt ist, entspricht der Umgebungsbebauung. Verdichtete Bauweisen würden sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in die Umgebung einfügen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung aus o.g. Gründen nicht entgegen.

FNP Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nonnweiler stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert sich im Bereich der privaten Zufahrt mit dem Bebauungsplan „Kahlenberg“. Die Zufahrt ist im Bebauungsplan „Kahlenberg“ als Wohngebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind keine Baufenster vorhanden. Die Erschließung des Flurstückes Nr. 12 (Hausnummer 22) erfolgt derzeit über das Flurstück Nr. 11. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kahlenberg“.

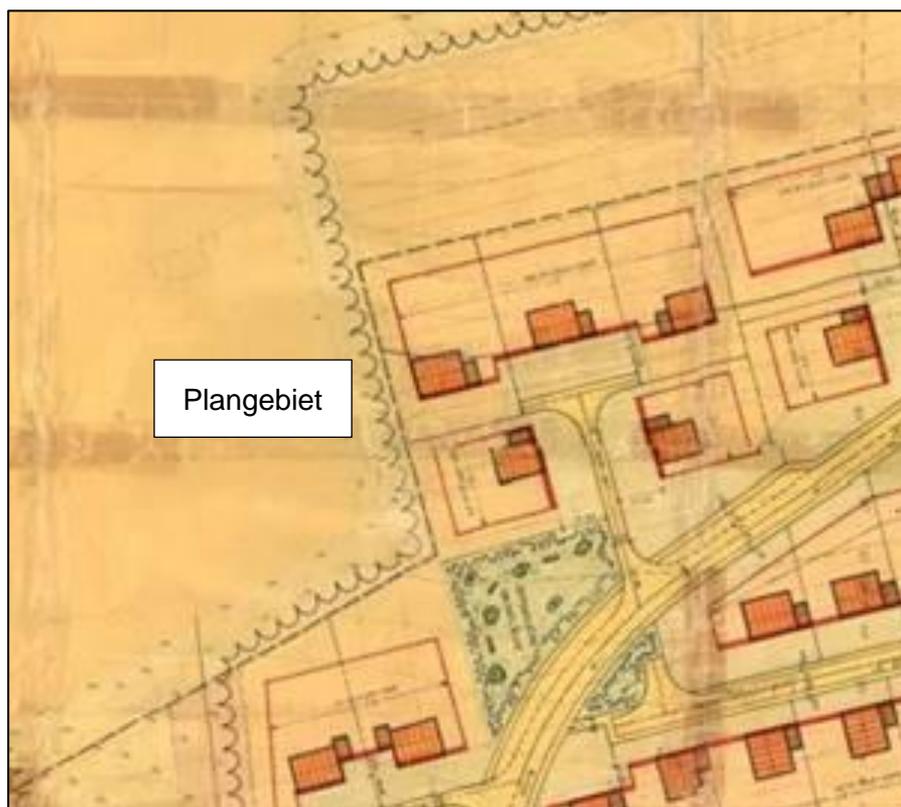


Abbildung: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kahlenberg“, geordnet, ohne Maßstab

Informelle Planungen Aussagen in den von der Gemeinde Nonnweiler beschlossenen informellen städtebaulichen Planungen stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

3 LAGE IM RAUM

Lage im Raum Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 0,3 ha liegt zwischen der Europäischen Akademie und dem Wohngebiet „Zum Dollberg“.

Erschließung Das Grundstück und damit das Plangebiet sind über die vorhandene Straße „Zum Dollberg“ an den öffentlichen Straßenraum angebunden.

An der Hochwaldstraße (L147) sowie an der Ringwallstraße (L147) sind Bushaltestellen in einer Entfernung von rd. 600 m vorhanden.

Bzgl. der Entwässerung führt der Gutachter folgendes aus:

„Die befestigten Flächenanteile der vorherigen Bebauung auf der betreffenden Parzelle wurden bei den im Umfeld liegenden Gemeindekanälen bereits berücksichtigt. Allerdings sollte aufgrund der Parzellengröße je nach Bodenbeschaffenheit eine Versickerung der auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagsmengen oder eine Rückhaltung (z. B. Tank ca. 5.000 l oder größer, Regenwassernutzung kombiniert mit Rückhaltung) vorgenommen werden. Dies auch vor dem Hintergrund erhöhter Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen.“²

Zum Bauvorhaben wurde im Vorfeld bereits eine weitere Abflussbewirtschaftung erstellt:

„Gemäß B-Plan-Entwurf ist für das Vorhaben eine Zisterne von 5 m³ Mindestgröße vorgesehen. Dies entspricht auch der vorgeschlagenen Regelung von 0,5 m³ je angefangenen 50 m² befestigter Fläche.“

Grundsätzlich ist eine Zisterne positiv zu sehen und kann ergänzend zu den nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen errichtet werden.

Für die hydraulische Belastung der örtlichen Kanäle ist eine solche Zisterne jedoch selbst bei einer häuslichen Brauchwassernutzung nur bedingt ansetzbar, da erfahrungsgemäß im Winterhalbjahr die Zisternen oft permanent gefüllt sind und damit kein zusätzliches Speichervolumen generieren können.

Deshalb wird hier eine Drosselung auf den derzeit vorhandenen natürlichen Gebietsabfluss vorgeschlagen. Dieser lässt sich bei solchen unbebauten grasbewachsenen Flächen auf etwa 6 bis 8 l/s beziffern.

Bezogen auf die jetzt zu nutzende überplante Fläche von 1.150 m² wären das ca. 0,7 bis 0,9 l/s. Da sich eine solche Drosselung im Regenwasserbereich nur schwer umsetzen lässt (Verstopfungsgefahr) wird hier vorgeschlagen, eine Drosselung auf 2 l/s vorzusehen. Diese Drosselung lässt sich in standardisierten Drosselschächten (z. B. Fabrikat Funke, Schacht DN 300) realisieren.

Um alle Bemessungsregen zwischenspeichern zu können muss dem Drosselschacht ein Speichervolumen von rd. 3 m³ vorgeschaltet werden. Die Speicherung kann in einem unterirdischen Speicher erfolgen, der sich über die Drossel selbsttätig entleert.

² Mail der IB CADWERKSTATT GmbH, 07.08.2023

Hier ist anzumerken, dass ohne Drosselung bei einem 5-minütigen Regen mit einer Häufigkeit $n = 0,33$ ein Abfluss von $303,3 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \cdot 0,035 \text{ ha} = 10,6 \text{ l/s}$ entsteht. Damit wird das örtliche Kanalsystem dauerhaft um bis zu $8,6 \text{ l/s}$ entlastet.

Bei geeignetem Boden kann der Speicherraum auch zur Versickerung genutzt werden, was sowohl die Kanäle entlastet als auch zur Grundwasserneubildung beiträgt.³

Die Vorgaben bzw. Lösungsmöglichkeiten wurden in die Festsetzungen übernommen.

Das Niederschlagswasser kann in Zisternen vor Ort zwischengespeichert und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Dollberg“ geleitet. Das Abwasser wird ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Dollberg“ geleitet.

Die Gemeinde hat den Hinweis des Landesamtes bzgl. einer alternativen Entwässerung geprüft. Die Ableitung in das Trennsystem der Europahausstraße müsste über fremde Grundstücke erfolgen, für die derzeit keine Leitungsrechte bestehen. Daher müsste derzeit eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und eine Weiterleitung gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Dollberg“ erfolgen. Im Zuge der Erschließung des Wohngrundstückes ist ein Nachweis zu erbringen, dass es zu keiner Überlastung des vorhandenen Kanalnetzes im Wohngebiet Kahlenberg kommt.

Die Ver- und Entsorgung kann damit über die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle im Umfeld gewährleistet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine verkehrsplanerische Kurzstellungnahme eingeholt⁴:

„Maßgebende und spürbare Verkehrsflussdefizite wegen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus der geplanten Wohnbebauung (Einfamilienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten) "Zum Dollberg 22a" in Otzenhausen können ausgeschlossen werden.

Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen (zusätzlich rd. 14 Kfz/d im Querschnitt) bleibt die derzeitige Charakteristik und Funktion der Straße Zum Dollberg unverändert bestehen. Die derzeitige Geometrie und Straßenraumgestaltung entsprechen den Anforderungen an einen "Wohnweg". Auch mit Realisierung des Vorhabens sind keine zusätzlichen straßenplanerische Maßnahmen erforderlich, da über die Straße Zum Dollberg das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln kann.

Die Gegebenheit, dass im Streckenzug der notwendige Platz für Begegnungsverkehr nicht vorgehalten werden kann, ist auch unter Berücksichtigung der unmaßgeblich höheren Verkehrsbelastungen durch das Bauvorhaben aus verkehrsplanerischen Aspekten über das Rücksichtnahmegebot vertretbar.“

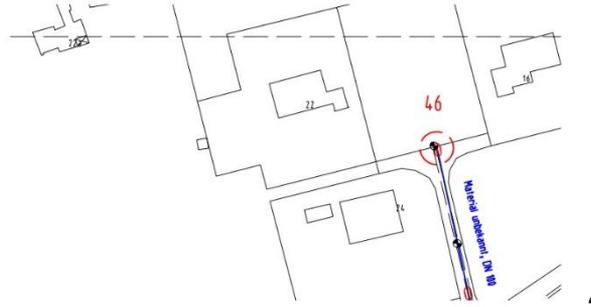
Die Gemeindewasserwerke haben mit Mail vom 26.06.2023 folgendes mitgeteilt:

- *„die Versorgung des Gebäudes kann über die Straße zwischen „Zum Dollberg 22“ und „Zum Dollberg 24“*

³ Bauvorhaben zum Dollberg 22a im OT Otzenhausen, Abflussbewirtschaftung, Planungsteam Jakobs Gänsle GmbH, Saarbrücken, 22.03.2024

⁴ Gemeinde Nonnweiler, Wohnbebauung "Zum Dollberg 22a" in Otzenhausen; VERTEC GmbH, Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme, Koblenz, 22.02.2023

- Der Anschlusspunkt wird bei Hydrant Nr. 46 (Plan) errichtet.
- Bei einer Hausanschlusslänge länger als 20m ab Grundstücksgrenze wird an der Grundstücksgrenze ein Übergabeschacht errichtet in dem die Messeinrichtung sitzt.
- Ab diesem Übergabeschacht ist die Verbindung zum Gebäude bauseits zu errichten.



Es kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Im Zuge der Erschließung ist ein Nachweis vom Vorhabenträger zu erbringen, dass es zu keiner Überlastung des vorhandenen Kanalnetzes kommt.

Mit der Wohnbebauung ergeben sich keine Einschränkungen der Erschließung von benachbarten Privatflächen. Im Bebauungsplan werden zusätzliche Festsetzungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser getroffen. Die Erschließung des Flurstückes Nr. 12 wird gesichert.

4 BESTANDSSITUATION

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

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Naturraum	„Hoch-und Idarwald“	/
Geologie/ Boden	Quartär (ungegliedert); Lehm, Hangschutt, Terrassen; tektonische Störungen werden vermutet / die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Nutzung anthropogen überformt; nördlich angrenzend ist Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus parautochthonen Deckschichten (Hauptlage - örtl. Mittellage - über Basislage) im Mittleren Buntsandstein, Rotliegenden, Karbon und Devon vorhanden; Biotopentwicklungspotential: Siedlungsbereiche; Ertragspotential: gering Altlasten sind nicht bekannt; auf Grund der Nutzungshistorie als Garten- oder Kleingartenstandort potenziell erhöhte Schadstoffgehalte	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen Entsprechender Hinweis zu Altlasten
Wasser	Vernachlässigbare Grundwasserleitfähigkeit; Keine Wasserschutzgebiete; künstlicher Teich; keine natürlichen Oberflächengewässer	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, zur Nutzung des Niederschlagswassers und Rückhaltung von Oberflächenwasser /
Klima	Gärten mit Baumbestand tragen grundsätzlich zur Verbesserung	Entsprechende Festsetzungen zum

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
	des Lokalklimas bei; für das Plangebiet sind jedoch keine ausgeprägten Kaltluft-/ Frischluftbahnen oder Flächen zur Offenhaltung ausgewiesen	Maß der baulichen Nutzung
Biotoptypen	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines ehemaligen Wohngrundstückes. Nördlich und westlich grenzt unmittelbar eine Gartenbrache an. Weiter Westlich grenzt ein Gehölzbestand aus Laub- und Nadelbäumen an, welcher entlang der Europahausstraße verläuft. Dahinter befindet sich die Europäische Akademie. Weiter nördlich schließt sich das Waldgebiet um den Kahlenberg an (Vogelschutz- und FFH-Gebiet) Östlich und südlich liegen Wohngebiete und eine innerörtliche Offenfläche.	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, Anpflanzung von Bäumen, Erhalt von Bäumen
Fauna/ Flora	Grünflächen, 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 (siehe saP)	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; Lebensraumpotenzialabschätzung; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Schutzgebiete/-objekte	Keine Schutzgebiete/-objekte bekannt Naturpark „Saar-Hunsrück“ Pflegezone des Nationalparks sowie FFH- und Vogelschutzgebiet „Dollberg und Eisener Wald“ angrenzend Planung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des angrenzenden Schutzgebietes erwarten, insbesondere da keine Flächen innerhalb der Schutzzonen in Anspruch genommen werden. Keine geschützten Biotope; keine FFH-Lebensraumtypen	/ Entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung /
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Das Ortsbild wird von dem brachgefallenen Gelände, der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld sowie der Europäischen Akademie bestimmt; die Fläche befindet sich an einem leichten Hang Die nördlich verlaufende Straße wird für die Naherholung genutzt; das private Grundstück erfüllt keine Erholungsfunktion	Entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung /
Siedlungsstrukturen	Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet. Westlich befindet sich die Europäische Akademie. Die Grundstücke im Wohngebiet „Zum Dollberg“ sind überwiegend bebaut.	Entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	Entsprechender Hinweis

Störfallbetrieb
 (Seveso III)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.

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

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

<i>Konzept</i>	<p>Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für ein Wohnhaus geschaffen werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes soll ein Wohnhaus sowie ein privater Garten entstehen, was dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes entspricht. Die vorhandenen Einzelbäume sollen, soweit dies möglich ist, erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt werden. Mit der privaten Erschließungsstraße wird das Wohnhaus an die Straße „Zum Dollberg“ angebunden. Der südliche Bereich des Plangebietes soll an private Grünfläche festgesetzt werden, so dass hier die ökologischen Funktionen eines Gartens erhalten und entwickelt werden können.</p>
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<p>Um den Planungszielen zu entsprechend, ist innerhalb des Baugebietes ein Wohnhaus zu errichten. Zulässige Nutzungen sind damit ein Wohnhaus mit Garagen.</p>
<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan u.a. durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Gewährleistung einer Integration in das angrenzende Wohngebiet, bzw. Einbindung in den angrenzenden Außenbereich wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung sowie der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld.</p> <p>Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Wohngebäude im Umfeld, der Topographie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudeoberkante hingewirkt. Um die Nutzung der Sonnenergie zu fördern sind entsprechende Anlagen von der Höhenbegrenzung ausgenommen.</p>
<i>Bauweise</i>	<p>Innerhalb des Baugebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzungen der vorhandenen Bebauung wird zusätzlich festgesetzt, dass nur ein Einzelhaus innerhalb des Baugebietes zulässig ist. Die Festsetzungen zur Bauweise werden damit begründet, dass hierdurch eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erreicht wird, was zu einem einheitlichen Ortsbild beiträgt. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude verträglich in die Landschaft integriert.</p>
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung des Baufensters wird dem zukünftigen Wohngebäude ein Spielraum gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht.</p>
<i>Flächen für Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1</p>

BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

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

- Zahl der Wohnungen* Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird für das Baugebiet die maximale Zahl der Wohneinheiten für das Wohnhaus auf zwei begrenzt.
- Verkehrsflächen* Die Zufahrtsstraße wird als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit ist das Wohnhaus an die Straße „Zum Dollberg“ angebunden, womit sich der Flächenbedarf für die interne Erschließung verringert und sich die tatsächlich nutzbare Fläche vergrößert.
- Ver- und Entsorgung* Mit der allgemeinen Zulässigkeit von zentralen und dezentralen Einrichtungen und Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte soll dem Konzept der Schaffung eines möglichst autarken Wohnhauses Rechnung getragen werden. Neben den o.g. Einrichtungen und Anlagen sind zur Umsetzung dieses Konzeptes auch die Versorgungsanlagen und -leitungen sowie die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser allgemein zulässig. Damit wird auch eine flexible und effiziente Ausrichtung der Einrichtungen und Anlagen sowie Flächen ermöglicht.
- Grünfläche* Die südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt. Dies wird damit begründet, dass damit die ökologische Funktion gewahrt bleibt und die Flächen dennoch für die Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Damit wird auch der Übergang zwischen Wohngebiet und Außenbereich gewährleistet.
- Geh- und Fahrrecht* Die bestehende Zuwegung für das Flurstück Nr. 12, Flur 1, Gemarkung Otzenhausen wird gesichert. Damit ist gewährleistet, dass es durch die Erschließung des Wohngrundstückes zu keiner Einschränkung der Erschließung von benachbarten Grundstücken kommt.
- Maßnahmen* Zusätzlich wird innerhalb des Geltungsbereiches eine nicht verortete Maßnahmen festgesetzt. Mit der Herstellung der Mulden kann das anfallende Oberflächenwasser zusätzlich gepuffert werden. Zusätzlich werden zum Schutz der Fauna noch Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.
- Für die Kompensation der Eingriffe u.a. in Lebensraumstrukturen von Brutvögel und Offenlandarten werden externe Maßnahmen festgesetzt.
- Die Offenlandflächen sind mind. einmal pro Jahr zu pflegen (z.B. Mahd). Die Pflege frühestens Mitte Juli erfolgen. Die Gehölzflächen sind im Winter zu pflegen (Rückschnitt), die Pflege hat dabei immer nur im geringen Umfang sowie in einzelnen Abschnitten erfolgen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern* Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, womit sichergestellt wird, dass vorkommende (meist synanthrope) Tierarten

auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitat vorfinden. Entsprechend dem Konzept wird festgesetzt, dass je 200 m² versiegelter Fläche mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen sind.

*Erhalt von Bäumen
und Sträuchern*

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

Vorhaben

Diese Festsetzung begründet sich aus den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB und gewährleistet, dass der Zusammenhang der getroffenen Festsetzungen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewahrt bleibt. Konkrete Vorhaben, die nicht mittels Durchführungsvertrag vereinbart worden sind, sind damit unzulässig.

*Festsetzungen nach
Landesrecht*

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser und zur Sicherung der Erschließung wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zwischengespeichert werden muss und nur gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Straße „Zum Dollberg“ eingeleitet werden darf.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen sind, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen wird untersagt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird auch dem vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen.

Waldabstand

Angrenzend an das Plangebiet sind Waldflächen vorhanden, so dass der Waldabstand nach dem Landeswaldgesetz zu beachten ist.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans orientiert sich an der Abgrenzung des geplanten privaten Wohngrundstückes.

Hinweise

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

6 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENE LÖSUNGEN

Standortentscheidung

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Ebenso war nördlich bereits ein Wohnhaus vorhanden. Der Standort steht aktuell für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung.

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

Alternative Standorte, Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen im Gemeindegebiet bzw. im Ortsteil derzeit nicht zur Verfügung.

Eine weitergehende Betrachtung von Alternativen entfällt damit.

0-Variante

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand verbleiben würde und damit nicht bebaut werden kann. Für die Errichtung des Wohnhauses müsste damit eine andere Fläche beansprucht werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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

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

*Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Arbeits- und Wohnverhältnisse im Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Mit dem Baugebiet wird neuer Wohnraum geschaffen und damit im geringen Umfang neuer Verkehr induziert. Auf Grund des Umfangs und der geplanten internen Erschließung ist jedoch davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnbebauung kommt.

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

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern eher gestärkt, da hierbei dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

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

*Belange von Sport,
Freizeit und
Erholung*

Für den Belang Sport sind im Gemeindegebiet andere Flächen vorhanden.

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktion.

*Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile /
zentrale Versorgungsbereiche*

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

Denkmalschutz

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

*Orts-/
Landschaftsbild*

Erheblich negative Auswirkungen durch das Wohnhaus auf das Orts- und Landschaftsbild sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Das geplante Wohnhaus fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Bautypologie in die umliegende Umgebung ein. Der vorhandene Baumbestand wird, soweit dies möglich ist, erhalten.

Natur und Umwelt

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

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Mit den getroffenen Festsetzungen kann es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Mit dem vorliegenden Baugebiet wird jedoch nur ein Teil eines Wohngrundstückes beansprucht, so dass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Flora und Fauna zu erwarten sind. Unmittelbar angrenzend sind 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. Unabhängig davon werden Maßnahmen zur Herstellung von Lebensraumstrukturen für Brutvögel und Offenlandarten festgesetzt.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil eines Grundstückes einer Wohnbebauung zugeführt. Die Erschließung ist über die angrenzenden Straßen vorhanden. Im Gegensatz zu neuen Wohnbauflächen im Außenbereich müssen daher weniger Flächen in Anspruch genommen werden.
Boden/ Wasser	In den Untergrund und den Boden wird im Bereich der baulichen Anlagen, der internen 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. Die Vorgaben des § 49a SWG werden umgesetzt.
Luft/ Klima	Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich zu bewerten, da nur ein Wohnhaus mit lockerer Bebauung durch die vorliegende Planung ermöglicht wird. Mit der Festsetzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise wird sichergestellt, dass ein großer Teil der Flächen weiterhin unversiegelt bleibt und auch der Luftfluss nicht eingeschränkt wird. Damit können diese unversiegelten Flächen weiterhin ihre Funktionen für die Frisch- und Kaltluftproduktion sowie für das lokale Klima erfüllen.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind auf Grund des geringen Umfangs nicht zu erwarten.
Landschaft	Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Potenziale hervorgerufen, insbesondere auch im Hinblick auf den geringen Umfang der neuen Bebauung.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen und des geringen Umfangs als nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.
Natura 2000-Gebiete	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Nutzungen, welche zu schweren Unfällen oder Katastrophe führen können, sind im Baugebiet nicht zulässig.

*Belange der
 Wirtschaft/
 Arbeitsplätze*

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

Mit der Bebauung gehen Gartenflächen verloren. Landwirtschaftliche Belange sind daher nicht betroffen.

*Land- und
Forstwirtschaft*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vormals genutzten Garten mit Baumbestand. Das Grundstück ist derzeit mit vereinzelt Bäumen bestockt. Damit sind aktuell innerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen vorhanden.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetzes (LWaldG) darf Wald i.S.d. LWaldG nur mit Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Die zuständige Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine Umwandlung von Wald i.S.d. LWaldG gem. § 8 LWaldG in einer Größe von 0,38 ha zum Zwecke der späteren Bebauung bzw. Nutzung als Grünfläche notwendig wird. Für den erforderlichen Waldausgleich wurde ein Antrag auf Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde gestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Waldumwandlung festgelegt. Da durch die Erstaufforstung eine Kompensation für die Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt, ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für den Belang der Forstwirtschaft kommen wird.

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

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

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

*Städtebauliche
Planungen*

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

Verkehr

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

Mit den zukünftigen Nutzungen wird zusätzlicher Verkehr induziert. Da dieser jedoch über die vorhandene Straße „Zum Dollberg“ abgewickelt werden kann wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf den Verkehr unerheblich sind.

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

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.