

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
FreiraumplanungUmweltplanung  
LandschaftsplanungDienstleistung  
CAD | GIS

## Gemeinde Weiskirchen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „5. Änderung SchwarZRinderseen“

#### Begründung

Verfahrensstand: Satzung



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „5. Änderung SchwarZRinderseen“

bearbeitet im Auftrag der

**Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul**

Schwarzrinder See 1a

66709 Weiskirchen

in Zusammenarbeit mit der

**Gemeinde Weiskirchen**

Kirchenweg 2

66709 Weiskirchen



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg



Tel.: 06841 / 95932 70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

**Stand: 03.07.2025**

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1	Lage des Plangebietes	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen	4
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>4</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2	Landesentwicklungsplan Umwelt	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Restriktionen für die Planung	7
4.3.1	Wasserschutzgebiet	7
4.3.2	Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung	8
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>8</u>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2	Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	9
5.2.1	Grundflächenzahl / Maximal zulässige Grundfläche GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	9
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	10
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	11
5.3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	11
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	11
5.4	Verkehr	12
5.4.1	Verkehrliche Konzeption	12
5.4.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	12
5.5	Ver- und Entsorgung	13
5.5.1	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	13
5.5.2	Abwasserentsorgung	13
5.5.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Ver- und Entsorgung“	13
5.6	Grün- und Landschaftsplanung	14
5.6.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
5.6.2	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	14
5.7	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO des Saarlandes	15

5.8	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	16
5.8.1	Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 22. Juni 1999	16
5.8.2	Schutzabstand nach saarländischem Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)	16
5.8.3	Wasserschutzgebiet C 74 „Weiskirchen - Süd“	16
5.9	Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)	17
5.10	Räumlicher Geltungsbereich	17
5.11	Hinweise	17
5.11.1	Bodendenkmäler	17
5.11.2	Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.11.3	Baumpflanzungen / Schutz bestehender Gehölze	17
5.11.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	17
5.11.5	Versickerung	17
5.11.6	Eisenerzfelder	17
5.11.7	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	18
5.11.8	Telekommunikationslinien	18
5.11.9	Insektenschonende Beleuchtung	18
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>	<b>18</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	18
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	18
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	19
6.1.3	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	19
6.1.4	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	19
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	19
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft	20
6.1.8	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Verkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	20
6.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	20
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	20
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	20
6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum ..... 3  
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes..... 4  
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Umwelt..... 6  
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen..... 7



## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul beabsichtigt die weitere Entwicklung des Wochenendhausgebietes „Schwarzrinderseen“ im Gemeindebezirk Thailen der Gemeinde Weiskirchen.

Das Wochenendhausgebiet besteht aktuell aus 320 Grundstücken in der Größe von 200 bis 500 m<sup>2</sup> (Internetseite der Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul). Zu diesem Wochenendhausgebiet gehören ferner ein Freizeitsee mit Liegewiese sowie ein Biotopsee. Im südlichen Abschnitt des Areals wurde in der Vergangenheit zusätzlich das sogenannte „Weindorf am Weinstrand“ errichtet; eine touristische Freizeitanlage, die die Übernachtung in Weinfässern ermöglicht. An dieses schließt sich ein Gastronomie-Betrieb an, der hier am Ufer des südlichen der drei Weiher genehmigt wurde.

Die Schwarzrinderseen OHG beabsichtigt nun, ihr bestehendes Wohnkonzept für Personen ab 50 Jahren zu erweitern. Dieses Konzept bietet privaten Mietern die Möglichkeit, sich in einem kleinen Haus mit einer maximalen Grundfläche von 75 m<sup>2</sup> niederzulassen. Ergänzend zu den Wohnmöglichkeiten werden verschiedene Gemeinschaftsangebote bereitgestellt, darunter Shuttlebusfahrten und Aktivitäten im Gemeinschaftshaus.

Die geplante Erweiterung soll auf der Fläche des „Weindorf am Weinstrand“ erfolgen, die bislang für touristische Zwecke genutzt wurde. Zwischen 2014 und 2024 befand sich dort ein Weinfass-Hotel, das von einer Tochtergesellschaft der Schwarzrinderseen Weindorf Betriebs GmbH betrieben wurde. Aufgrund gesundheitlicher und personeller Gründe wurde der Betrieb zum Jahresende 2024 eingestellt, die vorhandenen Aufbauten wurden entfernt und veräußert. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde das betreffende Sondergebiet (SO3) ursprünglich für die Errichtung von Mobilheimen in Form von Holzfässern zu touristischen Zwecken ausgewiesen. Die nun vorgesehene Nutzung sieht hingegen die Errichtung von Mobilheimen für das Dauerwohnen vor. Die geplanten Wohneinheiten entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und können als KfW-Effizienzhäuser errichtet werden. Zudem sollen sie aus nachhaltiger Holzwirtschaft stammen und frei von gesundheitsschädlichen Stoffen sein. Die bestehenden baurechtlichen Vorgaben für das Sondergebiet Schwarzrinderseen sollen auch für diese Fläche weiterhin Anwendung finden.

Die erforderlichen Stellplätze werden am oberen Rand der I-Straße bereitgestellt. Die Anzahl der geplanten Mobilheime richtet sich nach den geltenden Vorschriften des Bebauungsplans und wird durch einen Architekten und ein Vermessungsbüro konkretisiert. Die vorhandene Infrastruktur für Strom, Wasser und Abwasser ist bereits erschlossen und kann genutzt werden.

Ein besonderer Fokus wird auf den Erhalt der bestehenden Bepflanzung gelegt. Die Holzfässer des ehemaligen Hotels werden mit einem Kran aus dem Gelände entfernt, um größere Bäume, eine bestehende Hecke entlang des Grundstücks sowie einen Großteil der Weinreben zu bewahren. Ebenso ist vorgesehen, die neuen Mobilheime als Fertighauselemente per Kran auf Fundamente zu setzen, um den Eingriff in die Vegetation möglichst gering zu halten.

Die Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul hat bei der Gemeinde Weiskirchen daher den Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Diesem Antrag hat der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen mit Beschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugestimmt und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „5. Änderung Schwarzrinder Seen“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „5. Änderung Schwarzrinderseen“ wurde die ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerbersstraße 25, 66424 Homburg – durch die Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul beauftragt.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „5. Änderung Schwarzrinderseen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) zum 1. Januar 2007 eingeführt, um die Aufstellung von Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung – insbesondere zur Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen – zu vereinfachen und zu beschleunigen. In § 13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> bleibt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann dieses Verfahren auch für Änderungen und Ergänzungen bestehender Bebauungspläne angewandt werden.

Im Rahmen der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Schwarzrinderseen wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht erfordern. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter – insbesondere Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz – liegen nicht vor. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde Weiskirchen beschlossen, die 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das Verfahren wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) abgewickelt. Eine vollständige Übersicht über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“. Zudem sind die maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen in der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung aufgeführt.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Planungsgebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha und liegt ca. 1,5 km südlich der Ortslage von Thailen und westlich der L 152 innerhalb der Wochenendhaussiedlung „Schwarzrinder Seen“. Es umfasst hier die im südlichen Teil des Wochenendhausgebietes gelegene Fläche des ehemaligen Weinfasshotels „Weindorf am Weinstrand“.



Abbildung 1: Lage im Raum

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „5. Änderung Schwarzrinder Seen“ erstreckt sich über die Parzelle 88/1 in Flur 5 der Gemarkung Unterthailen (Flurbezeichnung „Schwarzrinder Seen“),

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Plangebietes in etwa wie folgt wahrnehmen:

- Im Norden: durch die Straße „Schwarzrinder See“
- Im Osten: durch die sogenannte Straße „I“
- Im Süden: durch die Grenze des ehemaligen Weindorfs zur Nachbarbebauung
- Im Westen: durch den Verlauf des Holzbachs

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Abbildung 2 zu entnehmen.

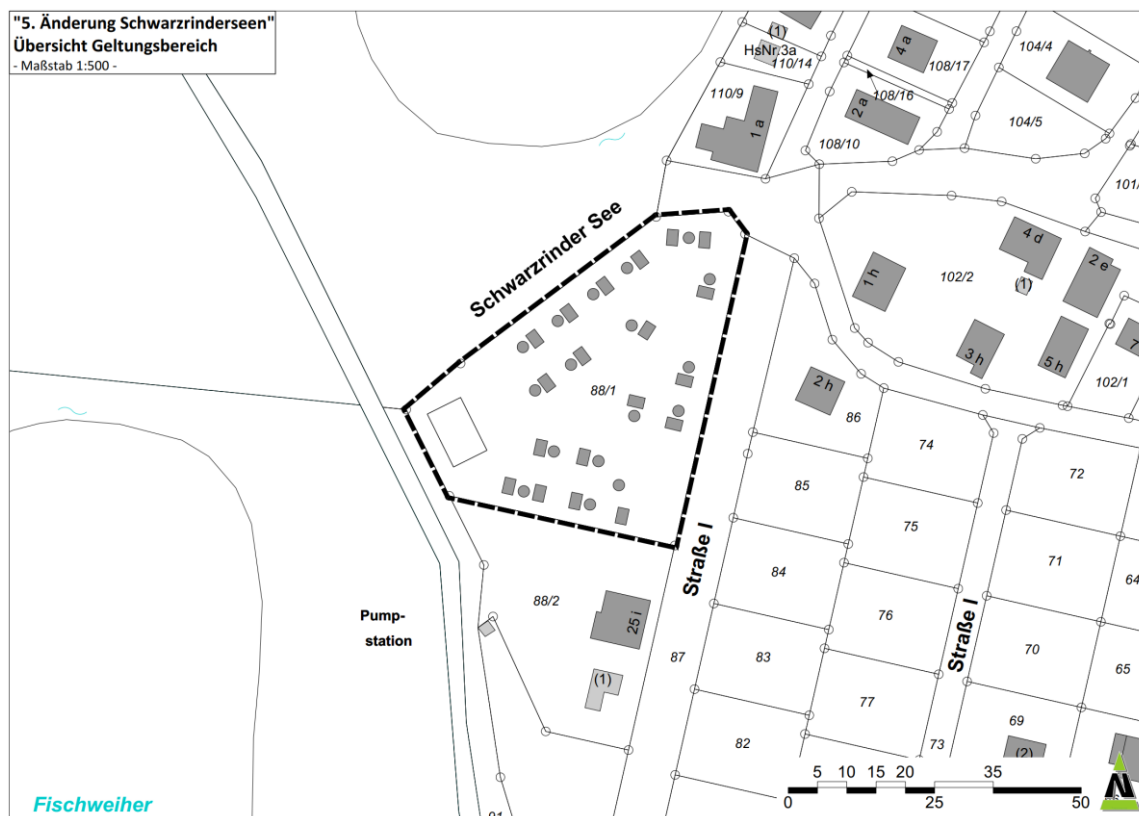


Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN

Wie beschrieben wurde das Plangebiet wurde bisher als Weinfass-Hotel genutzt. Dieses wurde zum Jahresende 2024 aus gesundheitlichen und personellen Gründen geschlossen. Die vorhandenen Aufbauten wurden verkauft und entfernt. Dementsprechend bestehen auf der Fläche derzeit nur noch Reste der vorhandenen Wege, Bodenplatten und Bepflanzungen. Das Verwaltungsgebäude am westlichen Rand der Fläche blieb unverändert bestehen.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden des Plangebietes befindet sich jenseits der Erschließungsstraße die mittlere von insgesamt drei Weiheranlagen.
- Im Osten und Süden des Plangebietes schließt sich der bereits bebaute Bereich Wochenendhausssiedlung an,
- Im Westen des Plangebietes liegt jenseits des Holzbach der Gastronomiebereich „Weinstrand“ an dem südlichen der drei Weiheranlagen.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung hat – ebenso wie der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt – die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen siedlungsrelevanten Raumnutzungen unter Abwägung überörtlicher, raumrelevanter Gesichtspunkte und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zu koordinieren und Vorsorge für einzelne Raumnutzungen und -funktionen zu treffen.

Dabei werden vom LEP Teilabschnitt Siedlung sowohl Ziele als auch Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet textlich festgelegt, wenn der Planungsgegenstand unmittelbar oder mittelbar einen Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung aufweist. Veranschaulicht und konkretisiert werden diese textlichen Festlegungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung durch zeichnerische Festlegungen.

Weiterhin schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung der zentralen Orte unterschiedlicher Stufe und ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen
- die Festlegung von Raumkategorien
- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit
- die Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel

Der derzeit wirksame LEP Siedlung vom 04. Juli 2006 mit einem zehnjährigen Planungshorizont wurde unter veränderten Rahmenbedingungen erstellt, die sich aus den demografischen Entwicklungen und dem damit verbundenen, veränderten Siedlungsdruck ableiten.

Entsprechend der strukturräumlichen Gliederung des LEP Siedlung ist der Gemeindebezirk Thailen der Gemeinde Weiskirchen dem ländlichen Raum zuzuordnen. Diese Zone ist gekennzeichnet durch eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und einem hohen Freiraumanteil. Mit der dünneren Besiedlung gehen meist nachteilige Erreichbarkeitsverhältnisse bei Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge einher. Außerhalb der zentralen Orte kann oftmals auch keine ausreichende Grundversorgung mehr gewährleistet werden. Zudem sind innerhalb des ländlichen Raumes bereichsweise hohe Zersiedlungstendenzen erkennbar.

Thailen ist im Netz der zentralen Orte als Nahbereich des Grundzentrums Weiskirchen ausgewiesen und dem mittelzentralen Verflechtungsbereich Wadern zugeordnet.

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit ihren städtebaulichen Zielvorstellungen widerspricht nicht den Vorgaben des LEP Siedlung.

#### 4.1.2 Landesentwicklungsplan Umwelt

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VG)

In den textlichen Festlegungen des LEP Umwelt werden zu den Vorranggebieten für Grundwasserschutz folgende Ziele festgelegt:

*(56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung*

gung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Möglichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. Insbesondere seitens der Landwirtschaft ist darauf zu achten, dass durch eine angemessene Landwirtschaft das Grundwasser nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wieder aufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.

(57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.

#### Überlagerung mit anderen Vorranggebieten:

In Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW) können Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen in VG sowie Forschung und Entwicklung in VF, die Nutzung der Windenergie in VE, der Hochwasserschutz in VH, die Landwirtschaft in VL sowie der Naturschutz in VN und der Freiraumschutz in VFS betrieben werden, soweit sie auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes ausgerichtet werden. Gleiches trifft für die Entnahme von Rohstoffen in Standortbereichen für Gewinnung von Rohstoffen zu.

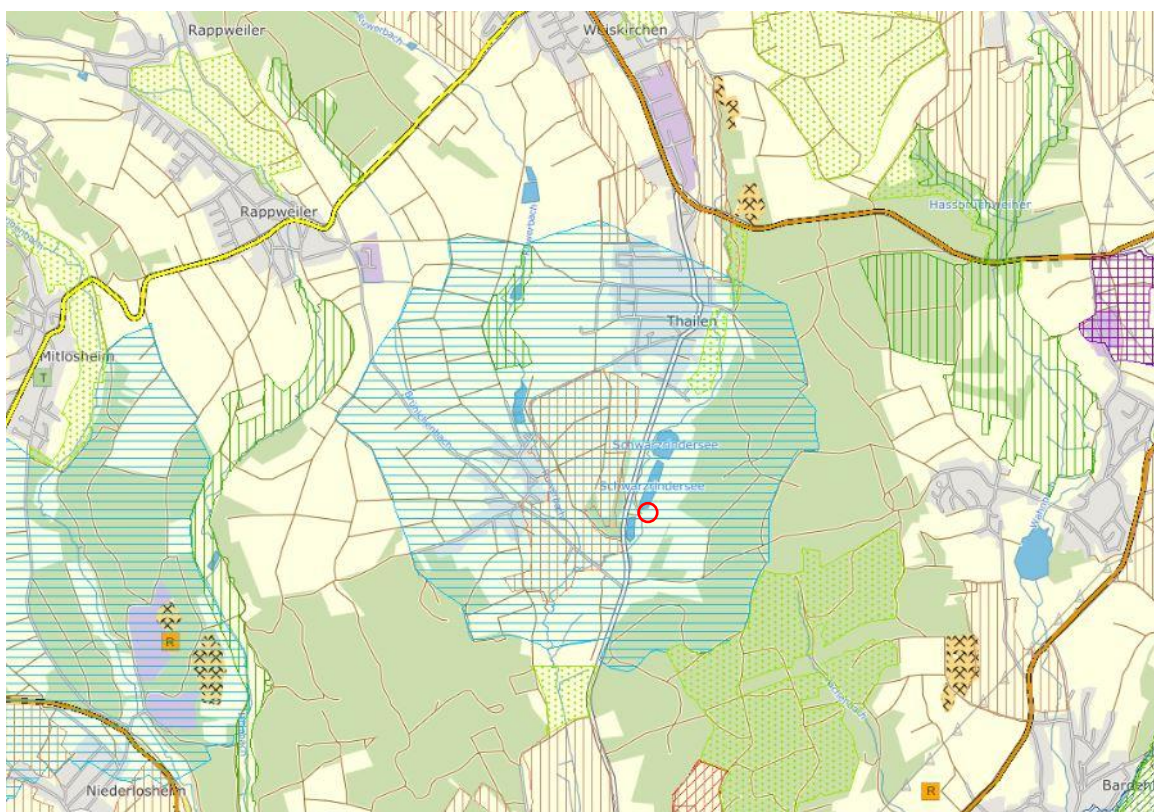


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Umwelt

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksamen FNP der Gemeinde Weiskirchen stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sondergebiet dar. Die vorliegende 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

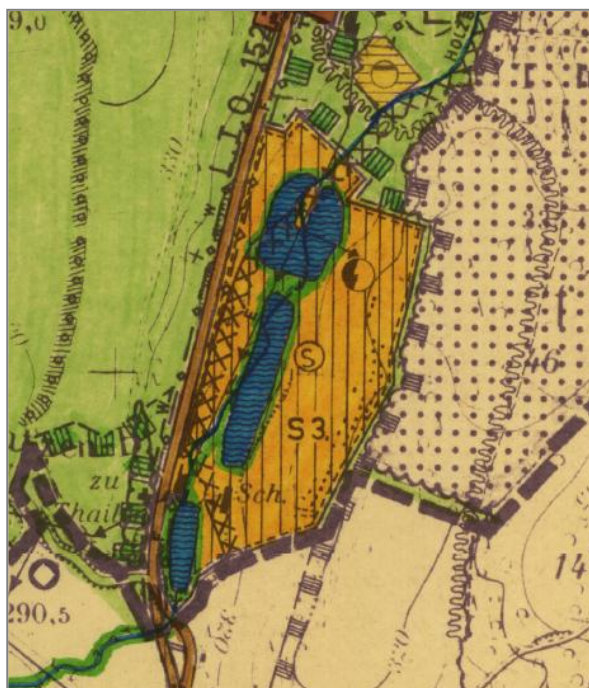


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen

### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

#### 4.3.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II des mit Verordnung vom 16.09.2019 festgesetzten Wasserschutzgebietes (C 74 „Weiskirchen - Süd“).

(1) Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

- Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,
- das Grundwasser anzureichern oder
- das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,

kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen. In der Rechtsverordnung ist die begünstigte Person zu benennen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

#### § 52 WHG

(1) In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

- bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,

- *die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,*
  - *bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,*
  - *Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,*
  - *bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,*
- *Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.*

Durch nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung getragen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

#### **4.3.2 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung**

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Holzbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 4 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.

Der Schutzabstand von 5 m zum Bachlauf wird nachrichtlich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

## **5 PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

#### **Festsetzung**

##### **Baugebiet SO 1**

Sondergebiet SO 1, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1-3 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 7 BauGB:

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Im Sondergebiet SO 1 sind zulässig:

- Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken im Sinne des § 12 Abs. 7 BauGB
- Wochenendhäuser und Mobilheime, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den zeitweiligen Erholungsaufenthalt geeignet sind
- Sanitäre Anlagen und Gemeinschaftsanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Eigenart des Gebietes entsprechen
- Spielanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Zufahrten, innere Fahrwege und Fußwege, die der Erschließung des Gebietes dienen sowie Anlagewege

- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Liegewiesen und Strand in den dafür gekennzeichneten Bereichen
- ein Verwaltungs- und Rezeptionsgebäude

Ausnahmsweise zulässig Arten von Nutzungen sind:

- Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile
- Läden, Kioske, die der Versorgung des Gebietes dienen oder im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebietes stehen, bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> an den dafür ausgewiesenen Stellen.

### **Erklärung**

Weiterhin werden weite Teile des Planungsgebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO ausgewiesen.

Das Wochenendhausgebiet SO 1 wird hierbei nach Aufgabe des Weinfasshotels auf das ehemalige Sondergebiet SO 3 „Touristischer Übernachtungsbereich“ ausgedehnt. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt damit die Sondergebietsfestsetzungen des SO 1 nun auch für das ehemalige SO 3.

Grund hierfür ist die starke Nachfrage nach dem besonderen Wohnkonzept im Bereich der Schwarzzinder Seen.

Die Schwarzzinder Seen bieten nämlich ein einzigartiges Wohnkonzept, das naturnahes Leben mit Gemeinschaftssinn verbindet. Dieses Konzept richtet sich insbesondere an ältere Paare oder Singles, die eine Veränderung suchen und Wert auf ein eigenes Zuhause in einer aktiven Gemeinschaft legen. Das Motto lautet: "Jeder hat seine eigenen vier Wände, man ist für sich – aber nicht allein."

Die Bewohner können individuelle Häuser auf gepachteten Grundstücken errichten und von vielfältigen Serviceleistungen profitieren, darunter ein Gemeinschaftshaus mit regelmäßigen Veranstaltungen, ein Shuttle-Bus zu umliegenden Einkaufsmöglichkeiten und ein 24-Stunden-Notdienst. Zusätzlich können Dienstleistungen wie Hauspflege, Gartenarbeit und Winterdienst hinzugebucht werden. Regelmäßige Besuche von Podologen, Optikern, Friseuren und Pflegediensten ergänzen das Angebot.

Die Schwarzzinder Seen bieten somit eine harmonische Kombination aus individuellem Wohnen und gemeinschaftlichem Leben inmitten einer idyllischen Naturlandschaft.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 5.2.1 Grundflächenzahl / Maximal zulässige Grundfläche GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

#### **Festsetzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebietes SO 1 Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ wird auf 0,25 festgesetzt. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Grundfläche der

Wochenendhäuser / bauliche Anlagen zu Wohnzwecken inklusive einer überdachten Terrasse gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auf 75 m<sup>2</sup> beschränkt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen:

- Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50% zulässig.

### **Erklärung**

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung greift die Festsetzungen zur Grundflächenzahl aus dem Bebauungsplan „4. Änderung SchwarZRinderseen“ auf und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der neuen Grundstücke entsprechend des restlichen Gebiets der SchwarZRinder Seen.

## **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**

### **Festsetzung**

#### **SO 1**

Im SO 1 wird die maximale Firsthöhe auf 5m begrenzt.

Gemessen wird zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem First des Daches der Gebäude. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

### **Erklärung**

Zur Bestimmung der Gebäudehöhe im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff „Vollgeschoss“ keine Höhenbegrenzung beinhaltet.

Grundsätzlich wird mit der Beschränkung der Höhen das Ziel verfolgt, die Errichtung überhöhter Baukörper zu unterbinden. Diese Festsetzung ist städtebaulich zum Erreichen einer angemessenen Maßstäblichkeit und der harmonischen Einbindung in die Landschaft unumgänglich.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird der untere und obere Bezugspunkt klar definiert.

Bisher war im Sondergebiet SO 3 „Touristischer Übernachtungsbereich“ bereits eine maximale Firsthöhe von 5,0 m festgesetzt. Diese wird für den Änderungsbereich so unverändert übernommen.

### 5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

#### 5.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

##### **Festsetzung**

##### **SO 1**

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei Neubebauung sind Abstandsflächen zu den Grenzen von mindestens 2,50 m einzuhalten, zu Nachbargebäuden von mindestens 5 m. Die Abstandsflächen bei bestehender Bebauung können unterschritten werden, wenn die entsprechenden Gebäudeabschlusswände den landesrechtlich festgelegten Vorgaben entsprechen.

##### **Erklärung**

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen stehen. In der offenen Bauweise sind die Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine abweichende Bauweise liegt vor, wenn weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO vorliegt. Gem. § 22 Abs. 4 wird die abweichende Bauweise definiert.

Aufgrund der sehr niedrigen Wochenendhäuser und des relativ dichten Charakters der bestehenden Bebauung wird im SO 1 eine abweichende Bauweise und somit geringere Abstandsflächen als grundsätzlich landesrechtlich vorgegeben festgesetzt. Die Festsetzungen sollen zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild beitragen. Diese Festsetzung greift der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „5. Änderung Schwarzzinder Seen“ im Sinne der Gleichbehandlung auch für das Plangebiet auf.

#### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

##### **Festsetzung**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Gebäude sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen festgesetzten Standorte zu errichten.

##### **Erklärung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß die Baugrenze überschreiten dürfen.

Bei den überbaubaren Flächen steht den Bauherren für eine spätere Realisierung ausreichend Spielraum zur Verfügung. Insgesamt soll durch die Freihaltung bestimmter Bereiche gleichzeitig aber auch eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht werden.

Die Abgrenzung des Baufensters im Plangebiet wird im Vergleich zum bisherigen Baufenster nicht verändert.

## 5.4 VERKEHR

### 5.4.1 Verkehrliche Konzeption

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die L 152, die westlich des Plangebietes verläuft und in nördlicher Richtung die Verbindung zum Gemeindebezirk Weiskirchen und zum nächstgelegenen Mittelzentrum Wadern herstellt. In südlicher Richtung wird die B 268 erreicht, die südlich bzw. westlich gelegene Ortschaften anbindet. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Zu- und Ausfahrtsbereich.

#### **Innere Erschließung**

Das bereits bestehende interne Wegenetz sichert über Straße „Schwarzrinder See“ sowie die Straße „I“.

#### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplätze im Eingangsbereich des Plangebietes für Besucher vorhanden.

Die Nutzer des Wochenendhausgebietes sind darangehalten, auf ihren jeweiligen Grundstücken ihre Pkws abzustellen. Vereinzelt gibt es auch Garagen bzw. Carports auf den Privatgrundstücken.

#### **ÖPNV**

Im unmittelbaren, fußläufigen Umfeld gibt es keine Bushaltestellen, die das Plangebiet direkt anbinden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind der Halt „Zuckerberg“ im Gemeindebezirk Thailen sowie der Haltepunkt „Ortsmitte“ im Gemeindebezirk Weierweiler (beide in ca. 1,2 km Entfernung).

Ein Bahnhofpunkt in der Gemeinde existiert nicht.

#### **Fußläufige Anbindung**

Eine fußläufige Anbindung erfolgt lediglich über die L 152. Eine tatsächliche fußläufige Anbindung existiert aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes zu den angrenzenden Ortslagen nicht.

### 5.4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

#### **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### **Festsetzung**

###### **SO 1**

Im SO 1 ist pro Grundstück mindestens eine Stellplatzfläche nachzuweisen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird im SO 1 festgesetzt, dass überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind – entsprechend des durch die Nutzung verursachten Bedarfs – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in allen Sondergebieten nicht zulässig.

##### **Erklärung**

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit der überdachten Stellplätze auf die Baufenster soll gewährleistet werden, dass diese nicht beliebig auf dem Grundstück platziert werden. Es soll ein Bezug zum Hauptgebäude vorhanden sein. Diese Festsetzung ist daher aus gestalterischen Gründen erforderlich.

Die Festsetzung von einem Stellplatz pro Wohneinheit im SO 1 dient dazu, den ruhenden Verkehr nicht in den hierfür zu schmalen Straßenraum zu verlegen.

Garagen werden nicht zugelassen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen und zu einer weiteren Versiegelung und baulichen Verdichtung der Wochenendanlage führen würden.

## 5.5 VER- UND ENTSORUNG

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Elektrizität und ggf. Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas, und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Änderungsbereich zulässig.

### 5.5.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die auf dem Gelände vorgehaltenen Wasserversorgungsleitungen gehören zur Freizeitanlage und sind im Privatbesitz. Die gebietsinterne Wasserversorgung, d.h. die Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Trink- und Löschwasser ist durch die Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul zu gewährleisten. Der Zugang an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist über einen Wasserzählerschacht an der Hauptversorgungsleitung gewährleistet.

Für die Elektrizitätsversorgung ist die energis GmbH, Service Zentrum Merzig, zuständig.

### 5.5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer des Plangebietes werden in einer privat gebauten Doppelpumpstation gesammelt. Von dort werden die Abwässer mittels einer Druckleitung DN 125 PVC zur Kläranlage Thailen (AWA 408) gepumpt (Genehmigungsbescheid durch das Landesamt für Umweltschutz vom 01.12.1993).

Bei der Entwässerung des Plangebietes wird häusliches Schmutzwasser von unbelastetem Dachablaufwasser getrennt. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die Straßenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet, so dass auch hier eine Versickerung gewährleistet ist.

Das bereits vorhandene Trennsystem wird durch die Festsetzungen erhalten und auf die Änderungsbereiche übertragen.

Eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist aus ökologischen und ökonomischen Gründen geboten. Aus ökologischer Sicht trägt das beschriebene Trennsystem zur nachhaltigen Sicherung des Naturgutes Wasser bei und entspricht somit § 49 a SWG. Aus ökonomischer Sicht ist die Regenwasserentflechtung ein wesentlicher Faktor zur optimalen Betreuung der Abwasseranlagen.

### 5.5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Ver- und Entsorgung“

#### **Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

##### **Festsetzung**

hier: Abwassertrennsystem

Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird dem Abwasserkanalsystem zugeführt. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser hingegen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. in den angrenzenden Holzbach einzuleiten.

hier: 20-kV-Freileitung der energis-Netzgesellschaft

## 5.6 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Folgenden aufgeführt und begründet.

### 5.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Festsetzung**

**M5:** Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in den angrenzenden Holzbach zu leiten.

#### **Erklärung**

Die Festsetzung dient der nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Durch die Versickerung auf den Grundstücken wird die Grundwasserneubildung gefördert und die öffentliche Kanalisation entlastet. Die gezielte Einleitung in den Holzbach trägt zur Stabilisierung des natürlichen Wasserhaushalts bei und verhindert Überlastungen des Abwassersystems, insbesondere bei Starkregen. Zudem entspricht die Regelung den wasserrechtlichen Vorgaben und unterstützt den Schutz der natürlichen Gewässer.

### 5.6.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### **Festsetzung**

**A1:** Im Sondergebiet SO 1 ist pro Wochenendhausgrundstück pro angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm (StU 12-14 cm) zu pflanzen.

**A5:** Für alle Pflanzungen sollten nur einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume verwendet werden. Eine Auswahl geeigneter Gehölze stellt die nachfolgende Pflanzliste dar:

#### **Pflanzliste Bäume und Sträucher**

<i>Schwarzerle</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Silberweide</i>	<i>Bruchweide</i>
<i>Ohrweide</i>	<i>Salweide</i>
Eberesche	Vogelkirsche
Schwarzer Holunder	Gemeiner Holunder
Schlehe	Gemeine Hasel
Hundsrose	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Faulbaum</i>	Roter Hartriegel
Eingrifflicher Weißdorn	Zweigrifflicher Weißdorn
Bergahorn	Hainbuche
Stieleiche	Gemeiner Schneeball
Winterlinde	Sommerlinde
Feldahorn	Spitzahorn
Walnuss	Weinrebe
Einheimische Obstbaumsorten	

Die kursiv gekennzeichneten Gehölze können bevorzugt in den Uferbereichen und feuchteren Bereichen verwendet werden.

#### **Pflanzqualität**

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Obstbäume: 2 x v, StU 8-10 cm
- Heister: 2 x v, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### **Erklärung**

Die Ein- und Durchgrünung durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes, für den Ausgleich des Naturhaushaltes und als Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten.

So wird durch die Grünfestsetzungen eine den landschaftlichen Erfordernissen entsprechende Eingrünung und eine das Plangebiet gliedernde Grün- und Freiflächenstruktur erreicht. Insbesondere die vorgesehene Böschungsbegrünung fungiert als Gliederungselement.

Allen Gehölzstrukturen, die im oder am Rand des Planungsgebietes geschaffen werden sollen, sind auch folgende ökologischen Funktionen gemeinsam:

- Ausfilterung von Luftschadstoffen
- Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung und Transpirationskühlung
- biologische Bereicherung durch Gewährung von Deckung und Nahrung für die Tierwelt
- Förderung der Biotopvernetzung

Für die Pflanzmaßnahmen sind einheimische Gehölze zu verwenden, weil sie aufgrund der engen Wechselwirkungen mit der einheimischen Tierwelt Vorteile gegenüber fremdländischen Gehölzarten besitzen. Standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten sind in der Regel auch wüchsiger und weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Krankheiten als Exoten.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen insbesondere zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzung von Laubbaum- oder Obstbaumhochstämmen bzw. Sträuchern auf den Grundstücken wird eine harmonische Einbindung des Übernachtungsbereiches und des Sanitärgebäudes in die Landschaft geschaffen und damit eine optische Aufwertung erreicht. Gleichzeitig übernehmen die Gehölzpflanzungen in geringem Umfang ökologische Funktionen, wie die Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung und Transpiration oder die Bereitstellung von Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für die Tierwelt.

### 5.7 FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO DES SAARLANDES

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des geplanten Vorhabens in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

### **Dächer**

Im SO 1 sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 10 ° bis 30° zulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung auf den Dächern sind zulässig.

## 5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtliche Übernahmen werden daher in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen:

### 5.8.1 Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 22. Juni 1999

Auf der Grundlage des § 94 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 2 Nr. 1 der Bauordnung für das Saarland (LBO) hat das Ministerium für Umwelt eine „Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser“ erlassen. In der Verordnung werden u.a. bestimmte Mindestanforderungen an die Ausstattung der Standplätze, an das Erschließungssystem von Wochenendhäusern sowie an zu treffende Sicherheitsvorkehrungen gestellt. Die o.g. Verordnung ist bindend, d.h. Wochenendhausgebiete dürfen nur dann genehmigt werden, wenn sie der Verordnung entsprechen. Allerdings bedürfen die bauordnungsrechtlich aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Hygiene erforderlichen Anlagen keiner ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan.

### 5.8.2 Schutzabstand nach saarländischem Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)

Schutzstreifen von 5,0 m Breite am Holzbach, gemessen ab Uferlinie.

Die Uferstreifen sind in einer Breite von mindestens 5 Metern, gemessen von der Uferlinie, grundsätzlich naturnah zu bewirtschaften. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Uferbereich ist unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

### 5.8.3 Wasserschutzgebiet C 74 „Weiskirchen - Süd“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II des mit Verordnung vom 16.09.2019 festgesetzten Wasserschutzgebietes C 74 „WSG Weiskirchen - Süd“.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Wasserschutzgebietsverordnung sind darüber hinaus folgende Richtlinien und Regelwerke zu beachten:

- das DVGW Regelwerk Technische Regel Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“
- das Regelwerk A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“
- RiStWag „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“
- Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten
- die AwSV in der jeweils gültigen Fassung bezüglich der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und der Prüfpflichten von Anlagen

## 5.9 TEILUNGSGENEHMIGUNG (§ 19 BAUGB)

Die Gemeinde Weiskirchen bestimmt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Weiskirchen bedarf. Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 5.10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 5.11 HINWEISE

### 5.11.1 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

### 5.11.2 Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Vor der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen besteht eine Erkundigungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschutzanweisung zur Vermeidung von Kabelschäden sind zu beachten.

### 5.11.3 Baumpflanzungen / Schutz bestehender Gehölze

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

### 5.11.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden. Eine vorherige Überprüfung auf besetzte oder mehrjährig genutzte Baumhöhlen, Nester oder eine Besiedelung der betroffenen Strukturen durch besonders und streng geschützte Arten ist vor der Durchführung von Bau- und Rodungsarbeiten zwingend erforderlich, um unzulässige Tötungen zu vermeiden.

### 5.11.5 Versickerung

Bei geplanten Einzelbaumaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Untergrunduntersuchungen zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit und Dimensionierung der Versickerungsanlagen durchzuführen.

### 5.11.6 Eisenerzfelder

Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich aufgrund eines ehemaligen Eisenerzfeldes Bergbau umgangen ist. Es wird empfohlen, auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt für das Saarland mitzuteilen.

### **5.11.7 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

### **5.11.8 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

### **5.11.9 Insektenschonende Beleuchtung**

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtkörper (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin, geschlossene Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Licht) wird empfohlen. Zudem wird empfohlen Dauer und Intensität der Beleuchtung nach Möglichkeit durch den Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern zu minimieren.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Weiskirchen als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

### **6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Aufgrund der Entfernung des Wochenendhausgebietes von der Wohnbebauung im Ortsteil Thailen können gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Auch innerhalb des Planungsgebietes sind die verschiedenen Nutzungsbereiche (Sondergebietsteile) einander so zugeordnet, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung entstehen. Der „Weinstrand“ sowie der Bauhof sind in einem Bereich des Gebietes so positioniert, dass Beeinträchtigungen der Wochenend- und Wohnhäuser im Sondergebiet SO 1 nicht zu erwarten sind.

**6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „5. Änderung SchwarZRinderseen“ wird insbesondere für ältere Menschen, denen ihr bisheriger Wohnraum zu groß geworden ist, in kleinen kompakten Einheiten neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt.

**6.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Die 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fördert ungemindert die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Naherholung.

Die Attraktivität des Gebietes in seiner ruhigen, landschaftlich reizvollen Lage und des Vorhandenseins der Weiheranlagen für Freizeitwecke wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „5. Änderung SchwarZRinder Seen“ langfristig gesichert.

**6.1.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „5. Änderung SchwarZRinderseen“ werden nur ortsbild- und landschaftsbildverträgliche städtebauliche Dichtewerte zugelassen, sodass sich hier keine negativen Auswirkungen ergeben. Zudem ist das Gebiet ohnehin bereits durch eine Bebauung mit Wochenendhäusern vorgeprägt.

**6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Der Änderungsbereich ist durch seine zurückgesetzte Lage und wegen der intensiven Eingrünung des Wochenendhausgebietes von der Landstraße nicht einsehbar.

Negative Auswirkungen der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG tragen zur harmonischen Einbindung in das Umfeld bei.

**6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der zu erwartenden Vorbelastungen sowie der geringen Flächengröße der Änderungen nur mit geringen Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Gleiches gilt für das Thema Biotop- und Artenschutz.

Aufgrund der Störeinflüsse durch den Menschen in nahezu dem gesamten Plangebiet finden sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene, streng geschützte Arten im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen. Unter Berücksichtigung des Hinweises zum zulässigen Zeitraum von Rodungen und Rückschnitten sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da eine Tötung von Individuen während der Brut ausgeschlossen werden kann sowie die im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Arten vor allem der Avifauna nicht durch den Verlust von Fortpflanzungsstätten betroffen sind.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der ökologische Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

#### **6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft**

Aufgrund der Größe des gesamten Wochenendhausgebietes stellen die dort saisonal lebenden Menschen ein nicht unerhebliches Kundenpotential für die örtliche Dienstleistungsinfrastruktur dar.

#### **6.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Verkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird neben internen Erschließungswegen mit der Landstraße L 152 sichergestellt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind entsprechend der Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 22. Juni 1999 sichergestellt und so dimensioniert, dass sie den Verkehr - auch im Notfall - problemlos aufnehmen können.

Da mit der 5. Änderung keine abweichenden Veränderungen der Verkehrsmengen verursacht werden, sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Lärm- und Immissionssituation, das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu erwarten.

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

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes spricht in erster Linie die Tatsache, dass nach der Aufgabe des Weinfass-Hotels diese Fläche einer sinnvollen und den örtlichen Gegebenheiten angepassten Nachnutzung zugeführt werden kann.

#### **6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Zurzeit liegen keine Argumente gegen die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „5. Änderung SchwarZRinder Seen“ vor.

### 6.3 FAZIT

Die Gemeinde Weiskirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Weiskirchen zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „5. Änderung SchwarZRinderseen“ aufzustellen.