

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Weiskirchen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. Änderung SchwarZRinderseen“

Zusammenfassende Erklärung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. 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
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: 28.04.2022

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>2</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>2</u>
2.1 Legalisierung einer Dauerwohnnutzung im Plangebiet	2
2.2 Bessere Ausnutzung der Grundstücke für eine Bebauung	3
2.3 Anpassung der Grünfestsetzungen entlang der L 152	4
2.4 Weitere Anpassungsbedarfe des Bebauungsplanes	4
<u>3</u> <u>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</u>	<u>5</u>
<u>4</u> <u>ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</u>	<u>8</u>
<u>5</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>8</u>

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligen Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

Beim vorliegenden Bebauungsplan wurde auf die Anwendung des § 12 ABS. 7 BAUNVO zurückgegriffen:

Nach dem am 13.05.2017 in Kraft getretenen neuen § 12 Abs. 7 BauNVO kann eine Gemeinde in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zulassen. Aufgrund dieses rechtlich neuen Aspektes hat die SchwarZRinderseen OHG P. und J. Paul zusammen mit der Gemeinde Weiskirchen den Rechtsanwalt Prof. Dr. Kröninger mit einer Expertise beauftragt, ob und inwieweit dieser § im vorliegenden Falle angewandt werden kann. Herr Prof. Dr. Kröninger kommt in seiner Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

„(...) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde - nach Maßgabe des § 12 Absätze 1 bis 6 BauGB - einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

In der Gesetzesbegründung des Deutschen Bundestages (Drucksache 18/11439) vom 08.03.2017 heißt es hierzu:

„Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch Abs. 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinanderzusetzen zu können.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein um in einem bisherigen Erholungssondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Abs.3 S.2 BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulassung der Wohnnutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte bei den Begünstigten zu Bodenwertsteigerungen führen. Im Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB) hat sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.“

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwarzrinderseen“ unterliegt zunächst den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 bis 6 BauGB. Diese Voraussetzungen gilt es im weiteren Verfahren zu beachten.

Im Einzelnen:

- *Der Vorhabenträger muss auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage sein und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichten (sog. Durchführungsvertrag), § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB.*

- *Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2 a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten, § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB.*
- *Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB.*
- *Ebenfalls auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB.*
- *Der zu entwickelnde Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, § 12 Abs. 3 BauGB.*
- *Die Gemeinde ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9 a BauGB erlassenen Verordnung gebunden, § 12 Abs. 3 BauGB.*
- *Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB.*
- *Es ist ein neuer Durchführungsvertrag abzuschließen bzw. der bestehende Durchführungsvertrag ist zu ändern. Darin muss sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.*
- *Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, § 12 Abs. 4 BauGB.*

Zusätzlich ist zu verlangen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Werden diese Voraussetzungen erfüllt, bestehen keine Bedenken gegen die Zulässigkeit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwarzrinderseen“ unter dem Gesichtspunkt einer Dauerwohnnutzung. Insofern sieht § 12 Abs. 7 BauGB explizit vor, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in einem Erholungssondergebiet regeln kann. Die Aufstellung/Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt insofern ausdrücklich eine Möglichkeit dar, um in einem bisherigen Erholungssondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen.“

2 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 LEGALISIERUNG EINER DAUERWOHNNUTZUNG IM PLANGEBIET

In den letzten Jahren hat sich das Wochenendhausgebiet zunehmend zu einer Kombination aus Wochenendhausgebiet und einer besonderen Form eines Wohngebietes entwickelt, welches besonders ältere Menschen ansprechen soll.

Im Prospekt der Schwarzrinderseen OHG P. und J. Paul heißt es hierzu:

„Unser Angebot richtet sich an Paare oder Singles, denen ihr bisheriger Wohnraum zu groß geworden ist und die auf der Suche nach Veränderungen sind. Wir verfolgen die Idee, dass man bis ins hohe Alter in unserem Wohnpark leben kann und sich die Dienstleistungen hinzubucht, die man benötigt. Das Motto lautet:

Jeder hat seine eigenen vier Wände, ist für sich – aber nicht allein.

Die Anwohner mieten bei uns ein Grundstück und bauen ein Haus von max. 60 qm Grundfläche darauf, zzgl. 10 qm überdachter Terrasse. An verschiedenen Stellen kann auch zweigeschossig gebaut werden. Das Haus ist im Eigentum des Grundstücksmieters. Jedes Haus wird individuell geplant, ganz nach den eigenen Bedürfnissen.

Ihr eigenes Haus können Sie jederzeit veräußern oder vererben. Der Käufer bzw. die Erben übernehmen in diesem Fall den Grundstmietvertrag.“

Verbunden wird das Wohnangebot mit einem umfangreichen Serviceangebot für die Mieter der Grundstücke, welche im oben genannten Flyer wie folgt beschrieben werden:

„Im Gemeinschaftshaus werden jeden Monat verschiedene Veranstaltungen angeboten, wie z.B. Sitzgymnastik, Sportgruppe, Skat- und Romméabend, Boule spielen usw.. Je nach Jahreszeit finden verschiedene Themennachmittage bzw. -abende statt: Fastnach, Weihnachten etc..

Die monatlich erscheinende „Platzzeitung“ Schwarzzinder Seen Aktuell informiert über das laufende Geschehen im Wohnpark.

Unser Shuttle-Bus fährt nach einem Fahrplan zu den umliegenden Einkaufsmöglichkeiten. Arztfahrten o.ä. sind nach Absprache jederzeit möglich. Die Ärzte befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind auch bereit, Hausbesuche auf dem Platz durchzuführen.

Darüber hinaus verfügt die Anlage über einen 24h-Notdienst, der über eine Handy-Nummer zu erreichen ist.

Serviceleistungen, die Sie individuell hinzubuchen können:

- *Housekeeping bei längerer Abwesenheit*
- *Rasenmähen*
- *Hecken schneiden etc.*
- *Winterdienst auf dem Grundstück*

Weitere Kooperationsparten, die regelmäßig auf der Anlage sind, runden das Servicepaket ab: Podologe (Fußpfleger), Optiker, Frisör, Pflegedienst, Mittagstisch der ortsansässigen Metzgerei sowie Getränkelieferung.“

Diese Form des Dauerwohnens ist allerdings mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Schwarzzinder Seen“ (1., 2 und 3. Änderung) nicht vereinbar. Die am 13.05.2017 in Kraft getretene Änderung des BauGB erlaubt nun aber die Zulassung der Wohnnutzung in Erholungssondergebieten (§ 12 Abs. 7 BauGB) und soll im vorliegenden Fall angewandt werden (zur rechtlichen Einschätzung siehe Kapitel 2).

2.2 BESSERE AUSNUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE FÜR EINE BEBAUUNG

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf in Wochenendhausgebieten die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nicht überschritten werden. Diese GRZ setzt der bisherige Bebauungsplan auch fest. Gleichzeitig trifft er die Festsetzung, dass die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen maximal 60 qm zuzüglich 10 qm für einen überdachten Freisitz nicht überschreiten darf. Bei Grundstücken, die kleiner als 300 qm sind, besteht daher ein Widerspruch in

den Festsetzungen, welcher im Rahmen der Baugenehmigungen immer wieder zu Problemen führte. Dieser Widerspruch soll im Rahmen der Änderung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nun behoben und die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke verbessert werden. Dies geschieht durch eine Erhöhung der GRZ auf 0,25 sowie eine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche auf 75 m².

In diesem Zusammenhang muss man aber auch feststellen, dass im Zuge der Weiterentwicklung des Baugebietes „Schwarzrinder Seen“ die einzelnen Parzellen größer geworden sind. So hat sich die ursprüngliche Anzahl von fast 400 Parzellen um fast die Hälfte reduziert. Damit verringerten sich Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad im Plangebiet im Laufe der Jahre deutlich.

2.3 ANPASSUNG DER GRÜNFESTSETZUNGEN ENTLANG DER L 152

Im Bereich des laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhaltenden Gehölzsaumes entlang der L 152 kam es in der Vergangenheit aufgrund eines Borkenkäferbefalls der hier vorhandenen Fichten immer wieder zu Ausfällen von Gehölzen. Viele Gehölze mussten hier auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden. In Abstimmung mit dem LUA erfolgte hier nun eine Neugestaltung der Fläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen hier an die Neugestaltung angepasst werden.

2.4 WEITERE ANPASSUNGSBEDARFE DES BEBAUUNGSPLANES

Die dynamische Entwicklung des Bereiches um die Schwarzrinder Seen bedingt auch eine inhaltliche Anpassung des Bebauungsplanes in mehreren weiteren Punkten, die im folgenden aufgeführt und kurz begründet werden:

- Aufnahme des sogenannten Weinstrands als eigenes Sondergebiet in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Bei dem sogenannten Weinstrand handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb, der aus einem Küchengebäude besteht, dem mehrere Pagodenzelte vorgelagert sind, und eine umfassende Außengastronomie am Strand des südlichen Weihers aufweist. Der Weinstrand wurde baurechtlich in der vorhandenen Form genehmigt. Zukünftig ist ein Ersatz der Pagodenzelte durch ein festes Gastronomiegebäude angedacht. Hierzu soll zukünftig nun ein eigenes Sondergebiet ausgewiesen werden.

- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich des „Weindorfs“ (Fasshotel):

Im Bereich des Weindorfs soll eine Überschreitung der GRZ bis 0,4 durch Nebenanlagen zugelassen und die maximale Bauhöhe auf 5 m erhöht werden. Hierdurch soll eine flexiblere Ausnutzung dieses Bereichs ermöglicht werden und die schon ausgeführte Überspannung der Übernachtungsfässer mit einem Sonnensegel baurechtlich abgesichert werden.

- Vergrößerung der sogenannten Wohnmobiloase:

Im Bereich der sogenannten Wohnmobiloase ließ der bisherige Bebauungsplan bisher 12 Wohnmobilstellplätze zu. Weitere 12 Wohnmobilstellplätze wurden in den letzten Jahren aber bereits genehmigt, so dass hier der Bebauungsplan an den Genehmigungsstand angepasst werden soll.

- Planungsrechtliche Sicherung des sogenannten Bauhofs:

Am Eingangsbereich der Schwarzrinder Seen befindet sich u.a. der sogenannte Bauhof, in dem Geräte (Traktoren, Bagger, Mäher) abgestellt und Materialien gelagert sind, die zur Pflege und zum Erhalt der gesamten Anlagen im Bereich der

Schwarzrinder Seen benötigt werden. Dieses Bereich soll nun als eigenes Sondergebiet planungsrechtlich gesichert werden.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation wurden dazu beschrieben und anschließend die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „4. Änderung Schwarzrinderseen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gebiet im Bereich der Schwarzrinderseen weiterentwickeln zu können. Das Wochenendhausgebiet besteht aktuell aus 320 Grundstücken in der Größe von 200 bis 500 m² (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.

Mit dem Bebauungsplan „4. Änderung Schwarzrinder Seen“ werden keine größeren naturschutzfachlichen Eingriffe vorgenommen. Es erfolgen lediglich Festsetzungen zur besseren Ausnutzung der Bebauung im Bestandsbereich des SO 1 „Wochenendhausgebiet“ sowie eine Sicherung bzw. geringfügige Erweiterung bereits genehmigter Nutzungen im Bereich der übrigen Sondergebiete:

- Legalisierung der Dauerwohnnutzung im Plangebiet: Dies erfolgt durch Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs im SO 1 – Wochenendhausgebiet. Hiermit sind keine Umweltauswirkungen verbunden.
- Mit der Legalisierung der Dauerwohnnutzung geht eine Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 einher sowie eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 60 m² auf 75 m². Dies bedingt geringe zusätzliche Eingriffe in den Boden im Bereich allerdings bereits bebauter Grundstücke.
- Die Neugestaltung des Gehölzsaumes entlang der L 152 ist bereits durch das LUA genehmigt. Der Bebauungsplan wird hier in seinen Festsetzungen angepasst. Der bereits erfolgte Ersatz von Nadelgehölzen durch standortgerechte Laubgehölze war mit einer ökologischen Verbesserung verbunden.
- Der sogenannte Weinstrand wird als eigenes Sondergebiet SO 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die zulässige GRZ von max. 0,5 (inklusive Nebenanlagen) sowie die maximale Gebäudehöhe von 7,5 m erlauben gegenüber dem genehmigten Küchengebäude mit Pagodenzelten allenfalls geringfügige zusätzliche Eingriffe im Bereich der bereits genehmigten Außengastronomie.
- Im Bereich des Weindorfs SO 3 wird lediglich eine Überschreitung der GRZ bis 0,4 durch Nebenanlagen und eine geringfügige Erhöhung der maximalen Bauhöhe zugelassen.
- Die Wohnmobiloase wurde bereits in der Vergangenheit von 12 auf 24 Wohnmobilstellplätze vergrößert. Hierfür gibt es ebenfalls bereits eine Genehmigung, an die der Bebauungsplan angepasst werden soll. Umweltrelevante Auswirkungen

sind hier nicht zu erwarten, da die Vergrößerung der Zahl der Wohnmobilstellplätze nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führte, da der Flächenzuschnitt der Stellplätze verbessert wurde. Der Bebauungsplan wird hier lediglich an den genehmigten Stand angepasst.

- Planungsrechtlich gesichert wird der sogenannte Bauhof als neues Sondergebiet SO 5. Hier beträgt die zulässige GRZ 0,5, die Gebäudehöhe maximal 4 m. Zusätzliche Eingriffe sind mit dieser planungsrechtlichen Sicherung aber nicht verbunden.

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 durch die folgenden Maßnahmen erbracht werden:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit empfehlendem Charakter

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer Grundfläche in den einzelnen Sondergebieten
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlage in den einzelnen Sondergebieten
- grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - M1: Erhalt Weiheranlagen, Bachlauf und Feuchtwiesen
 - M2: Erhalt Ufervegetation im Bereich der Weiheranlagen
 - M3: Anpflanzung Gehölzstreifen zur Einbindung in die Landschaft
 - M4: Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten
 - M5: Versickerung unbelastetes Niederschlagswasser bzw. Einleitung in den Holzbach
 - M6: Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestandes in der Holzbachau
 - M7: Erhalt und Pflege der mageren Flachland-Mähwiese
- grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - A1 und A3: intensive Begrünung der Grundstücke im SO 1 und SO 3
 - A2: Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölze im SO 2
 - A4: Erhalt größerer Gehölze mit mehr als 20 cm Stammumfang im SO 4 und So %
 - A5: Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölze

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes gibt es aber folgende nach Naturschutzrecht schützenswerte Bereiche:

- Im Osten: Landschaftsschutzgebiet LSG L1.00.04 „Wald zwischen Weiskirchen – Thailen und Wadern-Münchweiler“. Hier nimmt das LUA im Auftrag der Obersten Naturschutzbehörde derzeit eine Korrektur des Grenzverlaufs vor.
- Im Norden: Geschütztes Biotop: GB-6406-0015-2015: Biotopkomplex aus feuchter Hochstaudenflur, brachgefallenem Nass- und Feuchtgrünland, Bruch- und Sumpfbüsch und einem Bachmittellauf
- Im Osten: Geschütztes Biotop BT-6407-0015-2014: Magere Flachland-Mähwiese

Die geschützten Biotope sowie der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP) befinden sich im westlichen Abschnitt des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um eine Kernfläche des

ABSP mit regionaler Bedeutung (Nr. 6406041), welche die südliche Teichanlage umfasst. Die ABSP-Fläche wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes selbst jedoch nicht berührt, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Innerhalb des westlichen Geltungsbereiches ragt von Norden her die ABSP-Kernfläche Nr. 6407001. Diese wird als überörtlich bedeutsame Fläche eingestuft und umfasst die Weiheranlagen und den Holzbach. Der südliche Weiher wird durch das Vorkommen der 'Zweiflecklibelle' sogar als regional bedeutsame Fläche eingestuft.

Weiterhin liegt das gesamte Planungsgebiet vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes C 74 „Weiskirchen – Süd“. Auch hier erfolgte eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen stellt das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

4 ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „4. Änderung SchwarZRinderseen“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 14.05.2021 bis 15.06.2021 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben, die sich auf abwägungsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes bezogen.

Die Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „4. Änderung SchwarZRinderseen“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Am 10.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden erstmals angeschrieben und hatten gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) bis zum 15.06.2021 Gelegenheit sich zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „4. Änderung SchwarZRinderseen“ zu äußern, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB. Von der Öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 02.11.2021 benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist bis zum 10.12.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. Änderung SchwarZRinderseen“ kristallisierten sich besonders die folgenden Themen heraus:

- Natur-, Wasser-, und Artenschutz
- Erhalt bestehender Waldflächen
- Entwässerung
- Erschließung
- Lärmschutz
- Wohnnutzung
- Energie

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Die Gemeinde Weiskirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Gemeinde sich

dabei auch mit den Gründen auseinandergesetzt, die möglicherweise gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sprechen. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Legalisierung einer Dauerwohnnutzung im Plangebiet
In den letzten Jahren hat sich das Wochenendhausgebiet zunehmend zu einer Kombination aus Wochenendhausgebiet und einer besonderen Form eines Wohngebietes entwickelt, welches besonders ältere Menschen ansprechen soll. Begünstigt durch die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 soll diese Entwicklung nun planungsrechtlich abgesichert werden.
- Bessere Ausnutzung der Grundstücke für eine Bebauung
Da nun auch eine Dauerwohnnutzung im Planungsgebiet ermöglicht werden soll, kann durch eine geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur GRZ bzw. GR eine der Wohnnutzung entsprechende bessere Grundstücksausnutzung erreicht werden.
- Ausbau des sogenannten Weinstrands:
Der Bebauungsplan sichert durch die Ausweisung eines eigenen Sondergebietes den Ausbau des Weinstrandes von einem saisonalen Gastronomiebetrieb zu einem ganzjährig nutzbaren Betrieb.
- Planungsrechtliche Sicherung weiterer bereits durchgeführter Baumaßnahmen im Plangebiet:
Hierzu gehören u.a. die Wohnmobiloase sowie der Bauhof.

Argumente gegen die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Zurzeit liegen keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans „4. Änderung Schwarzzinder Seen“ vor.

Aufgestellt: Homburg, den 28.04.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut