

# Ende Straße Am Homerich

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in der Gemeinde Marpingen, Ortsteil Marpingen

ENTWURF

29.10.2020, Entwurf



K E R N  
P L A N

# Ende Straße Am Homerich

Im Auftrag:



Gemeinde Marpingen  
Urexweilerstraße 11  
66646 Marpingen

## IMPRESSUM

Stand: 29.10.2020, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

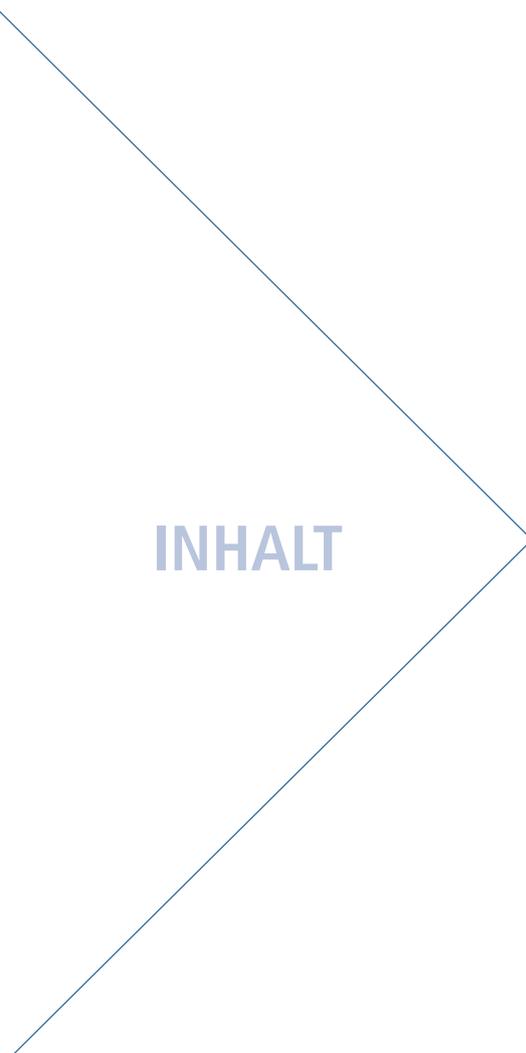
Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	15
Anhang	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Marpingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Am östlichen Siedlungsrand von Marpingen, am Ende der Straße „Am Homerich“, befindet sich eine bislang noch weitgehend unbebaute Fläche, die nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Die Gemeinde Marpingen beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, den genannten Bereich durch den Erlass einer Satzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich miteinzubeziehen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Hierdurch soll der Siedlungsbestand im Bereich der Straße „Am Homerich“ sinnvoll abgerundet werden.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.570 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die einbezogenen Flächen sind bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt.
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

## Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Marpingen stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Ergänzungssatzung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Lage des Plangebietes (im Nordwesten und Westen von Wohnnutzung umgeben) sowie der geringfügigen Flächengröße werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Somit ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Marpingen und grenzt dort unmittelbar an die Wohnbebauung in der Straße „Am Homerich“. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Nordwesten durch Wohnbebauung der Straße „Am Homerich“,
- im Südosten durch ein bestehendes Gartenhaus,
- im Nordosten durch unbebaute Grünflächen mit Baumbestand.

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

## Planungsrechtliche Ausgangssituation, Prägung des Plangebietes durch die Umgebung

Das Plangebiet ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bauungszusammenhang endet mit der an das Plangebiet angrenzenden im Westen und Nordwesten befindlichen Wohnbebauung der Straße „Am Homerich“ (Hs. Nr. 19, 20, 21).

Die Bebauung entlang der Straße „Am Homerich“ hat sich entsprechend den Festsetzungen des Bauungsplanes „Rittersheck - Gassenheck“ Teil II, 2. Änderung und 4. Änderung entwickelt.

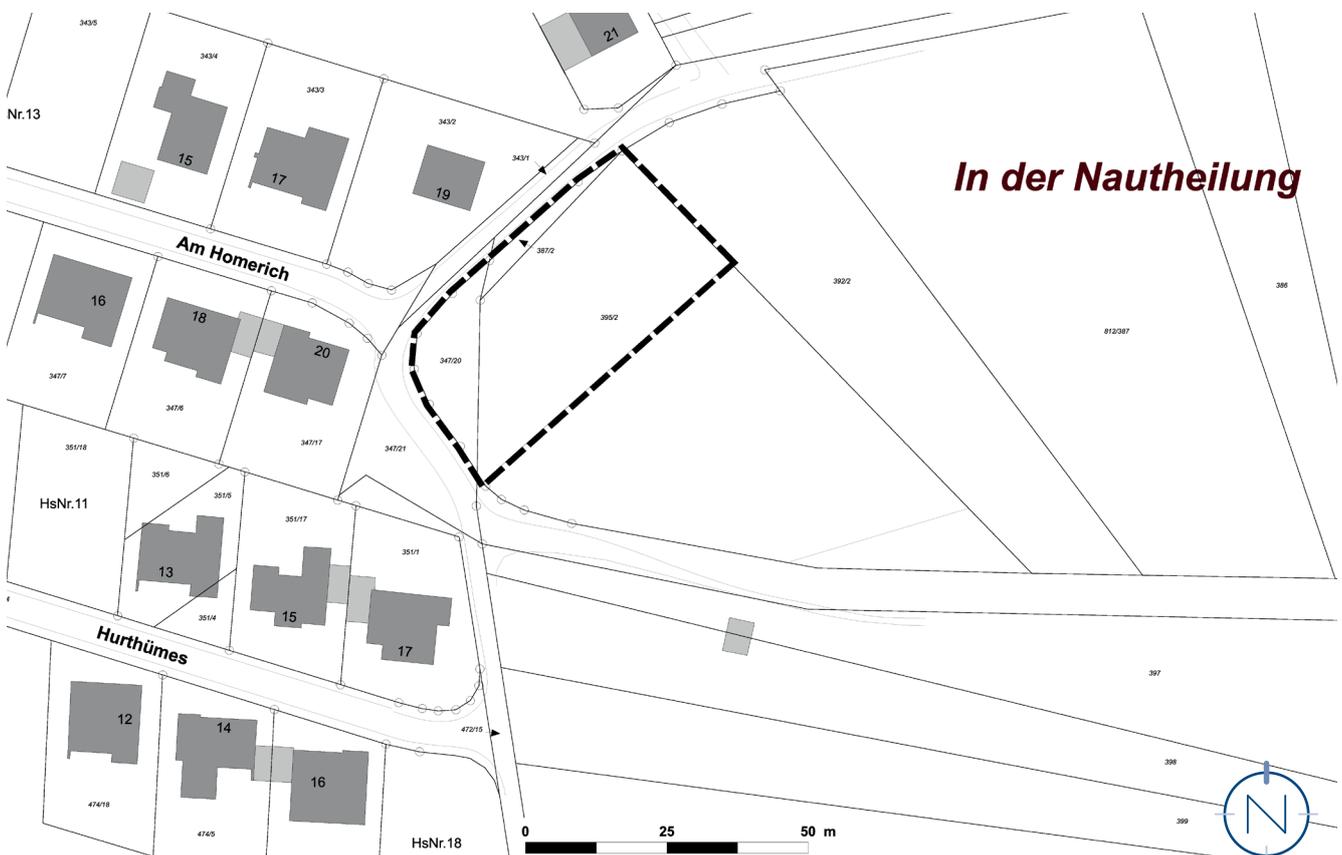
Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich hierbei

nur um eine kleinräumige Arrondierung handelt.

Die Fläche ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen und Nordwesten sowohl sachlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sowie auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- westlich und nordwestlich grenzt Wohnnutzung mit dazugehörigen privaten Gartenflächen an,
- insgesamt überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Geschossen entlang der Straße „Am Homerich“.

Würde ein Bauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.



Es bestehen keine Zäsuren wie z.B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden.

Zur Erschließung des Plangebietes kann die bestehende Straße „Am Homerich“ genutzt werden. Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Die Umgebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Durch die vorliegende Planung kann ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen werden.

In planeretzenden Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Gemeinde städtebaulich erforderliche Maß.



Blick von der Straße „Am Homerich“ auf das Plangebiet



Blick auf die nordwestlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung (links) sowie auf das Plangebiet (rechts)



Blick auf die Umgebungsnutzung (Wohnbebauung in der Straße „Am Homerich“)

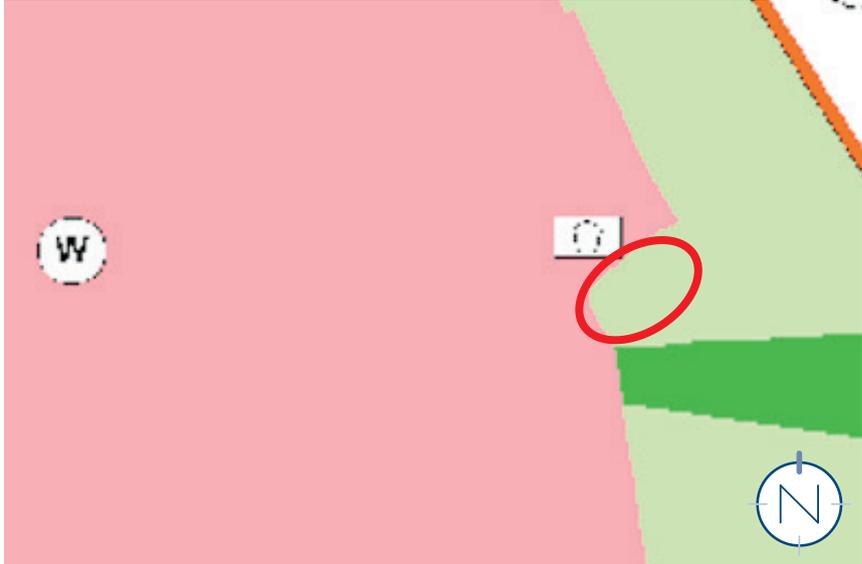
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Marpingen, nichtachsengebunden
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“: Durch die vorliegende Planung wird der Siedlungsbestand im Ortsteil Marpingen sinnvoll arrondiert.</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> <li>• Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen vom Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturparks	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand August 2020) finden sich in einem 1 km-Radius um die Planungsfläche bis auf Nachweise des breitblättrigen Knabenkrautes (<i>Dactylorhiza majalis</i>) in den Feucht- und Nasswiesen entlang des Ruderfloßes und einem Fundort des zwar recht seltenen, aber expansiven Spitzenflecks (<i>Libellula fulva</i>) an einem Teich entlang des Alsbaches keine weiteren Fundorte von Arten.</li> <li>• Die älteren Daten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) führen im 1 km-Radius um die Fläche mit Ausnahme des Rotmilans keine weiteren im Sinne des besonderen Artenschutzes planungsrelevante Arten auf.</li> <li>• Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die ABSP-Fläche 6508-0179 (Vorschlag einer Entwicklungsfläche ohne nähere Angaben); die Fläche ragt randlich minimal in den Geltungsbereich hinein, was auf maßstäbliche Ungenauigkeiten bei der Flächenerfassung zurückzuführen ist.</li> <li>• Es sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen nach Anhang 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im östlich angrenzenden Halboffenland, eine relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden).</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben Einzelbäume betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Planungsfläche handelt es sich um den vorderen Teil eines freizeitlich genutzten Grundstückes am östlichen Ortsrand der Gemeinde Marpingen.</li> <li>• Im südwestlichen Teil des eingefriedeten Grundstückes befindet sich eine voll ausgestattete Hütte, die von der Straße „Am Homerich“ durch eine mit Verbundsteinpflaster befestigte Zufahrt erschlossen ist und in einer als Terrasse genutzten befestigten Freifläche hinter der Hütte endet; die Hütte selbst liegt außerhalb des Plangebietes.</li> <li>• Die Zufahrt ist mit Ziergehölzen (Thuja, Kirschlorbeer, Essigbäume) und einer Walnuss gesäumt, die im Unterstand hochfrequent gemäht werden, auf halber Strecke befindet sich ein befestigter Unterstand.</li> <li>• Am Südwestrand fällt das Grundstück zu einem Forstweg steil ab, der Böschungsrand ist mit einer Baumreihe aus Fichten bepflanzt.</li> <li>• Der übrige Bereich des Grundstückes ist gegenüber dem Zufahrtsbereich und dem Hüttenumfeld abgezaunt und wird bis auf eine weitere abgetrennte Weihnachtsbaumkultur mit insgesamt vier Schafen beweidet.</li> <li>• Hiervon ist lediglich das vordere Areal Teil des Plangebietes, hier befinden sich drei Kirsch- bzw. Apfel-Niederstämme geringen bis mittleren Alters (BHD &lt; 25 cm), ein bereits älter Kirschen-Niederstamm (BHD 50 cm) steht auf der Grenze des Geltungsbereiches, erst im rückwärtigen Teilareal außerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne, etwas ältere (Obst-)Bäume.</li> <li>• Die Vorderseite des Grundstückes entlang des Verkehrsweges ist mit einer, mittlerweile leicht einwachsenen, Baumreihe aus Vogelkirsche, Vogelbeere, Bergahorn u.a. neu bepflanzt, nachdem die vormalige Fichtenpflanzung entfernt wurde, die Baumreihe ist von der beweideten Fläche durch einen Wildzaun abgetrennt.</li> <li>• Innerhalb des ca. 0,16 ha großen Plangebietes befinden sich somit vier Biotoptypen, die Grundlage der Bilanzierung sind: eine befestigte Zufahrt und ein befestigter Unterstand (voll versiegelt, 3.1 gem. Leitfaden Eingriffsbewertung), eine Ziergehölz-/ Zierrasenfläche (3.5.1/3.5.2, die randliche Fichtenreihe wird dazu gezählt), eine lückige Baumreihe aus jungen gepflanzten Vogelkirschen, Vogelbeeren, Bergahorn u.a. Arten als vorderer Grundstücksabschluss (2.12) und eine Schafweide (2.2.15.1); bei letzterer handelt es sich um eine offensichtlich unterweidete, floristisch verarmte, vom Roten Straußgras dominierte Weidefläche; als Kennarten der mageren Flachlandwiesen wurde lediglich der Glatthafer registriert, wobei aufgrund des vertrockneten Zustandes der Bestand kaum noch sicher floristisch erfasst werden konnte; es handelt sich mit hoher Sicherheit jedoch <u>nicht</u> um einen FFH-Lebensraum, Blattreste des Kleinen Mausohr-Habichtskrautes (<i>Pilosella officinarum</i>) deuten jedoch durchaus auf lokal magere Verhältnisse hin.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand der bebauten Ortslage von Marpingen (Wohngebiet)</li> <li>• kein Durchgangsverkehr</li> <li>• vergleichsweise geringe Lärmdisposition</li> </ul> <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im nahen Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf.</li> <li>• Die Gehölze auf dem Privatgrundstück (Obstbaum-Niederstämme, Ziergehölze, Fichtenreihen) sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln.</li> <li>• Darüber hinaus dürfte der Geltungsbereich lediglich als Teillebensraum von weiteren Arten genutzt werden, klassische Wiesenbrüter können aufgrund der Siedlungsnähe und Vertikalstrukturen ausgeschlossen werden.</li> <li>• Baumhöhlen als potenzielle wintertaugliche Quartiere oder Brutstätten für Höhlenbrüter sind aufgrund der geringen Stammstärken und des sehr niedrigen Kronenan-satzes bei den Obstbäumen nicht ausgebildet.</li> <li>• Aufgrund des geringen Alters der Bäume haben diese auch keine Borkenstrukturen entwickelt, die von Fledermäusen als Quartier nutzbar wären (abstehende Rindenpartien, Borkenspalten und -ritzen); auf der Fläche befindet sich lediglich ein älterer Kirschbaum-Niederstamm (BHD ca. 50 cm), der ebenfalls keine derartigen Strukturen aufweist.</li> <li>• Die gesamte Planungsfläche dürfte lediglich als Jagdraum von Fledermäusen genutzt werden.</li> <li>• Darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Insekten) erkennbar.</li> </ul> <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das eingefriedete Privatgrundstück bietet Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter.</li> <li>• Aufgrund der Lage am Ortsrand und der freizeithlichen Nutzung ist jedoch lediglich mit weitgehend störungstoleranten Arten zu rechnen, die in der Lage sind den Siedlungsraum oder den Siedlungsrandbereich zu nutzen; i.d.R. sind dies mehr oder weniger häufige Arten mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen, die flexibel auf andere Standorte ausweichen können; daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3 des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) im räumlichen Zusammenhang auch bei Wegfall der wenigen Brutmöglichkeiten innerhalb des Planungsbereiches weiterhin erfüllt ist.</li> <li>• Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermeiden.</li> <li>• Somit sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht zu erwarten.</li> <li>• Für Fledermäuse fehlen am Standort winterquartiertaugliche Strukturen, die geringmächtigen Stämme der Obstbäume (Halb- oder Niederstämme) und die Ziergehölze haben keine Höhlen ausgebildet, auch potenzielle Sommer- oder Wechselquartiere für ritzen- und spaltenbewohnenden Arten fehlen; die Freizeithütte mit möglichen quartiertauglichen Strukturen an der Außenfassade liegt außerhalb des Geltungsbe-reiches.</li> <li>• Von einer Nutzung des Planungsgebietes als Jagdhabitat ist auszugehen, eine besondere Qualität lässt sich gegenüber dem Umfeld jedoch nicht ausmachen.</li> <li>• Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“, fehlende Wirtspflanzen der prüf-relevanten Schmetterlingsarten, Fehlen von Mulmkörpern für xylobionte Käfer,...) ausgeschlossen werden.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.</li> </ul> <p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.</li> <li>• Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden nach § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</li> <li>• Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung möglich.</li> </ul> <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens entbindet die Planung nicht aus der Verpflichtung der Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung.</li> <li>• Nach der Bilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung verbleibt ein Bilanzdefizit von 6.901 ÖW (siehe Anhang).</li> <li>• Es wird die folgende, im Anhang näher beschriebene, externe Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich wird eine Weihnachtsbaumkultur entfernt und in die Beweidungsfläche eingeschlossen; auf der gesamten Weidefläche erfolgt zur floristischen Verbesserung des Bestandes eine abschließende Mahd nach Ende der Beweidungsphase; auf der Fläche werden im Bereich der ehemaligen Weihnachtsbaumkultur und auf den gekennzeichneten Freiflächen insgesamt 10 Obstbaum-Hochstämme regionaler Sorten gepflanzt, abgehende Niederstämme sind zukünftig ebenfalls durch Hochstämme zu ersetzen.</li> </ul> </li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Marpingen stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Ergänzungssatzung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Lage des Plangebietes (im Nordwesten und Westen von Wohnnutzung umgeben) sowie der geringfügigen Flächengröße werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Somit ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Marpingen, Quelle: Gemeinde Marpingen</p>
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Aktuell beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB, wonach das Vorhaben nicht zulässig ist.</p> <p>Für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich mit Wohnbebauung liegen die Bebauungspläne „Rittersheck - Gassenheck“ Teil II, 2. Änderung und 4. Änderung vor. Diese setzen ein Allgemeines Wohngebiet mit u.a. einer GRZ von 0,4 sowie eine offene Bauweise mit Einzelhäuser fest.</p>  <p>Bebauungsplan „Rittersheck - Gassenheck“ Teil II, 2. Änderung (Ausschnitt); Quelle: Gemeinde Marpingen</p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 792 1422 824">Bebauungsplan „Rittersheck - Gassenheck“ Teil II, 4. Änderung (Ausschnitt); Quelle: Gemeinde Marpingen</p>

# Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Diese ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung (also Wohnen).

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe exakt geregelt. Die Festsetzung leitet sich dabei weitgehend aus der bestehenden Umgebungsbebauung ab. Hierdurch wird zum einen ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sichergestellt und zum einen einer Beeinträchtigung

des Orts- und Landschaftsbildes entgegen gewirkt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

## Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung von Mindestfreiflächen.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich an den an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen „Rittersheck - Gassenheck“ Teil II, 2. Änderung und 4. Änderung. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 21.07.2020; Bearbeitung: Kernplan

## Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen „Rittersheck - Gasenheck“ Teil II, 2. Änderung und 4. Änderung, um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sicherzustellen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegenzuwirken.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnung je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus wird eine zur angrenzenden Wohnbebauung vergleichbare Bebauungsdichte erlangt.

## Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Fußweg

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatzes sowie des Plangebietes selbst wird ein Fußweg festgesetzt.

### Fläche für das Parken von Fahrzeugen

Der festgesetzte Fußweg kann zugleich dem Parken von Fahrzeugen dienen, um sowohl den Besuchern des Spielplatzes als auch den Anwohnern (z.B. Besuch) in diesem Bereich Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Nordosten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Jedoch ist die Vorschrift des § 1a Abs. 3 BauGB auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 anzuwenden.

Im Sinne der Kompensation gem. Eingriffsregelung wird im rückwärtigen Bereich des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich die angelegte Weihnachtsbaumkultur entfernt und in die bestehende Beweidungsfläche einbezogen. Zur weiteren Aufwertung sind auf der betreffenden Fläche Obstbäume zu pflanzen.

Die hierzu herangezogene Bilanzierung ist diesem Bericht als Anhang beigefügt.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzte Maßnahme der Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

# Auswirkungen der Satzung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die 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 drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis.

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist von wohngebietstypischen Nutzungen umgeben. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. § 34 BauGB stellt bei der Frage der zulässigen Nutzungen den Maßstab. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung mit dazugehö-

gen Gartenflächen der Straße „Am Homerich“.

Das Plangebiet ist aufgrund der freizeithen Nutzung im Plangebiet selbst sowie durch die umliegende Wohnbebauung und den nordwestlich gelegenen Kinderspielplatz entsprechend vorbelastet.

Der Geltungsbereich weist keine essentielle Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Es sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Es sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie betroffen.

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

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und bildet den Siedlungsabschluss.

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar.

### Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet kann problemlos an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Einbeziehung einer integrierten erschlossenen Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Ergänzung des Siedlungsbestandes im Bereich der Straße „Am Homerich“
- endgültiger Siedlungsabschluss
- keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange; Kompensation des Eingriffs
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es liegen keine Argumente vor, die gegen die Planung sprechen.

### Fazit

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

Lageplan Bilanzeinheiten (mit Bilanz-Nr.), Katastergrundlage, Geobasisdaten © LVGL GDZ 2020







**Tab. 3: Bewertung des Ist-Zustands**

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands(-teil)wert			Biotopwert x ZW	Flächenwert (qm)	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert
	Klartext	Nummer		ZTW A	ZTW B	ZW					
1	Schatweide	2.2.15.1	21	0,5	0,6	0,6	12,6	871	10.975	1	10.975
2	Baumreihe/Baumgruppe	2.12	27	0,3	0,4	0,4	10,8	69	745	1	745
3	Ziergehölz/Zierrasen	3.5.1/2	3,5	Fixwert			3,5	436	1.526	1	1.526
4	Fichtenreihe	3.5.2	4	Fixwert			4,0	71	284	1	284
5	versiegelt	3.1	0	Fixwert			0	132	0	1	0
<b>Summe:</b>								<b>1.579</b>	<b>13.530</b>		<b>13.530</b>

## Gesamtbilanz

Gem. der Festsetzungen der Ergänzungssatzung ist eine GRZ von 0,4 (einschließlich Garagen, Nebenanlagen) zulässig, dies entspricht einschließlich des festgesetzten Fußweges einer Versiegelungsfläche von 632 m<sup>2</sup>. Der übrige Bereich innerhalb des Wohngebietes ist als begrünte Gartenfläche anzulegen, wobei je 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche jeweils 1 Baum zu pflanzen ist.

Für die nicht überbaute Fläche wird die Bilanzeinheit 3.4 (Garten) gem. Leitfaden Eingriffsbewertung angesetzt, die den zu erwartenden Planzustand vom Planungswert her wohl am besten repräsentiert (Mischwert aus Gärten, Ziergrün, Gehölzanzpflanzungen, Hecke...).

Zusammenstellung:

Planung	Flächenwert [m <sup>2</sup> ]	Planungswert	Bilanzwert Planung [ÖW]
überbaute Fläche (inkl. Fußweg)	632	0	0
übriges Wohngebiet <sup>4</sup>	947	7	6.629
Summe:	1.579		6.629

Es verbleibt ein Bilanzdefizit von  $13.530 - 6.629 = 6.901$  ÖW.

<sup>4</sup> exklusive der ausgewiesenen Verkehrswege und der Fläche für Versorgungsanlagen

## Externe Ausgleichmaßnahme

Der rückwärtige Teil des Grundstücks außerhalb des Geltungsbereiches steht für externe Ausgleichmaßnahmen zur Verfügung. Die mit Obstbaum-Nieder- und Mittelstämmen etwas dichter bestandene Fläche ist bis auf eine eingezäunte Weihnachtsbaumkultur (Nordmantannen) ebenfalls in die Schafbeweidung einbezogen.

Es wird vorgeschlagen, die angelegte Weihnachtsbaumkultur zu entfernen und in die Weidefläche einzubeziehen. Zwischen den Baumreihen ist die Fläche vergrast, so dass eine Ansaat nicht notwendig ist.

Zur weiteren Aufwertung ist auf der Fläche eine Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen, gem. Lageplan der Ausgleichsmaßnahme (s.u.) sind auf der ca. 35 m langen und 13 m breiten Fläche 6 Exemplare in 2 versetzten Reihen anzupflanzen.

Es dürfen ausschließlich Hochstämmen regionaltypischer Sorten verwendet werden. Die nachfolgende Liste ist beispielhaft und nicht abschließend:

- Äpfel: Brettacher, Engelsberger Renette, Bohnapfel, Berner Rosenapfel, Erbachhooper Mostapfel, Baumanns Renette, Goldparmäne, Harberts Renette, Hilde, Danziger Kantapfel, Eisenapfel, Erbachhofer, Goldrenette von Blenheim, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Roter Berlepsch, Porzenapfel, Rheinischer Winterrambour
- Birnen: Alexander Lucas, Bosc`s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Gräfin von Paris
- Stein-Obst: Hauszwetschge, Hanitazwetschge, große grüne Reneklude, Mirabelle von Metz, Schneiders späte Knorpelkirsche

Alte Apfel- und Birnsorten mit regionaler Besonderheit wären z.B. Luxemburger Renette, Eifeler Rambur und Grauer Junker Hans. Als Mindestpflanzqualität sollte gelten: Hochstämmen 3xv, STU mB, STU 12-14, Mindeststammhöhe 180-200 cm. Die Bäume werden mit 2 Holzpfählen oder 3-Bock gesichert und erhalten einen Pflanzkorb zur Abwendung von Wühlmausschäden. In den ersten 10 Standjahren erfolgt ein jährlicher Erziehungsschnitt, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen. Zusätzlich werden die Bäume mit Wildschutzzaun eingehaust, um einen Verbiss der Baumrinde durch die Schafe zu vermeiden.



**Abb.:** Weihnachtsbaumkultur im rückwärtigen Grundstücksbereich (links), unterweidete, stark vergraste und blütenarme Schafweide

Auf der gesamten Weidefläche erfolgt eine Weidepflege, indem die Weidereste durch eine Mahd im Spätsommer entfernt und ausgetragen werden. Dadurch darf eine floristische Verbesserung erwartet werden, die eine Bilanzaufwertung auch außerhalb der bestehenden Weihnachtsbaumkultur rechtfertigt (s.u.). Alternativ kann eine kleinsegmentierte Rotationskoppelbeweidung und kurzen Standzeiten durchgeführt werden.

Zudem erfolgt in den im Plan gekennzeichneten Baumlücken eine Anpflanzung von weiteren Obstbaum-Hochstämmen gem. der o.g. Pflanzqualitäten und Sorten. Abgehende Obstbäume (auch die auf der Fläche vorhandenen Niederstämme) sind grundsätzlich durch Hochstämmen w.o. zu ersetzen.

Sollte die Beweidung aufgegeben werden, dann ist die gesamte Fläche 1-2-schüurig zu mähen und das Mahdgut auszutragen. Eine Flächendüngung ist nicht zulässig.

### Kompensationsbewertung

Ist-Zustand					Plan-Zustand			
Flächen-Nr.	Erfassungseinheit	ÖW/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	ÖW gesamt	Erfassungseinheit	ÖW/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	ÖW gesamt
1	Weihnachtsbaumkultur (3.5.2)	4	472	1.888	Obstweide (2.3.1)	17 <sup>5</sup>	472	8.024
2	Obstweide (2.3.1)	16.2 <sup>6</sup>	3.230	52.326	Obstweide (2.3.1)	17 <sup>5</sup>	3.230	54.910
	<b>Summe</b>			<b>54.214</b>				<b>62.934</b>

### Gesamtbilanz

Kompensationsleistung	8.720
Kompensationsdefizit	6.901
Gesamtbilanz	+ 1.819

Durch die Maßnahme ist das Bilanzdefizit vollständig ausgeglichen.

<sup>5</sup> Abwertung um 1 ÖW von Standardplanungswert wg. bebautem Umfeld/Aufwertung der bestehenden Obstweide um 0,8 ÖW wg. Weidepflege

<sup>6</sup> Unterstand entspricht Bestandswert innerhalb des Geltungsbereiches, Übertragung ZW (0,6) auf Einheit 2.3.1 (27 x 0,6 = 16,2)

Lageplan Ausgleichsmaßnahme, Katastergrundlage, Geobasisdaten © LVGL GDZ 2020

