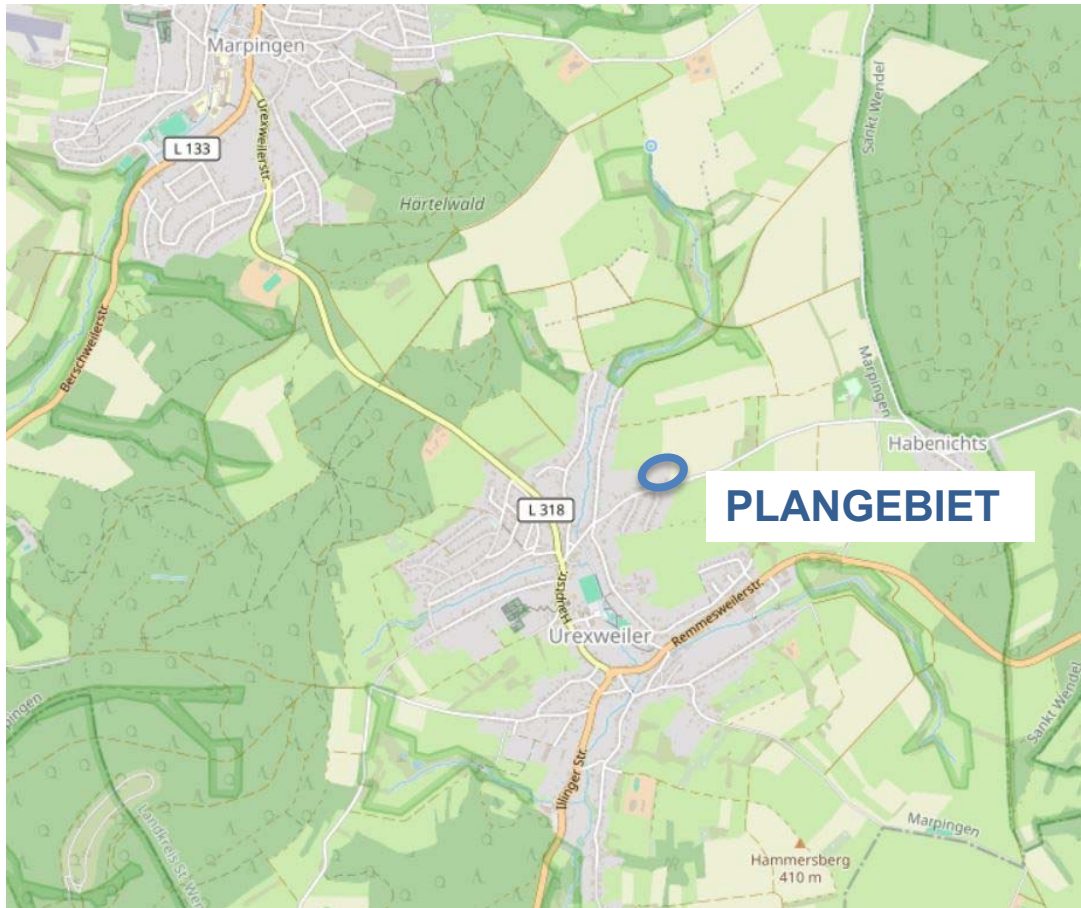


# GEMEINDE MARPINGEN

## Ortsteil Urexweiler

### Bebauungsplan „Ergänzung Auf der Platt“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

### Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Marpingen  
Völklingen, im April 2024



# 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

## *Ziel und Anlass der Planung*

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans besteht darin, ein Wohngrundstück im nordöstlichen Bereich von Urexweiler zu schaffen. Es handelt sich dabei um den Bereich der Straße „Zur Römerstraße“. Hier soll sich ein weiteres Wohnbaugrundstück an die bereits bestehende Bebauung anschließen.

Gleichzeitig sollen durch vorliegende Planung die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Nachbarbebauung entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung festgesetzt werden. Hier sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dargestellt, was nicht der Realität entspricht. Daher wird hier eine Korrektur vorgenommen, in dem der Bebauungsplan private Grünflächen festsetzt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung leistet dazu ihren Beitrag, indem eine bereits erschlossene Fläche einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Neunutzung zugeführt werden soll. Damit kann eine Nachverdichtung für Wohnbauland stattfinden, wenn auch nur in geringfügigem Umfang.

Für den Geltungsbereich selbst existiert bislang kein Planungsrecht, allerdings grenzt der Bereich unmittelbar an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an („Auf der Platt“, 1980). Dieser setzt die südlich und westlich angrenzenden Bereiche als allgemeines Wohngebiet fest.

## *Verfahren*

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird ebenfalls erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marpingen entwickelt werden, weswegen dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 geändert wird. Im weiteren Verfahren werden getrennte Begründungen für die Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan erstellt.

Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt.

## *Rechtliche Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

## *Bearbeitung*

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, des Umweltberichts und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans beauftragt.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP

Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt und dem Teilabschnitt „Siedlung“ enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.

Gemäß Landesentwicklungsplan „Siedlung“ ist die Gemeinde Marpingen ein nichtachsengebundenes Grundzentrum.

Laut LEP „Siedlung“ stehen dem Ortsteil Urexweiler 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Der Ortsteil Urexweiler hat 2649 Einwohner (Stand: 28.09.2023).

Daraus ergibt sich bis ins Jahr 2033 (bei 15 Jahren Planungshorizont) folgender Wohnungsbedarf:

$$2649 \text{ Einwohner} \times 1/1.000 \times 1,5 \times 15 \text{ Jahre} = 59$$

In Urexweiler bestehen aktuell 38 Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB.

gid	fid_baulu	gemark	strasse	hausnummer	g_nummer_1	eg_ansch_1	rueck	eg_rueck_1	flaeche_2	ortsteil
1	368	-1	801	Auf dem Triesch	8	863_2_26_11	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/06 00:0...	599,0000000000...	Urexweiler
2	161	-1	853	Hauptstraße	25	863_10_148_4	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	570,0000000000...	Urexweiler
3	339	9	801	Zum Sportplatz	7	863_10_345_4	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	807,0000000000...	Urexweiler
4	337	10	863	Königstraße	54 a	863_8_268_56	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/08 00:0...	772,0000000000...	Urexweiler
5	367	55	801	Knoppstraße	67	863_10_354_9	2021/09/01 00:0...	1 2020/01/13 00:0...	785,0000000000...	Urexweiler
6	54	79	863	In der Dell	10	863_2_97_9	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	725,0000000000...	Urexweiler
7	79	112	863	Auf dem Triesch	17	863_2_23_2	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/08 00:0...	720,0000000000...	Urexweiler
8	80	113	863	Auf dem Triesch	15	863_2_23_3	2021/09/01 00:0...	1 2021/10/12 00:0...	632,0000000000...	Urexweiler
9	81	114	863	Hinter der Leh...	12	863_2_23_8	2021/09/01 00:0...	1 2021/09/10 00:0...	724,0000000000...	Urexweiler
10	82	116	863	Hinter der Leh...	17	863_2_20_9	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	747,0000000000...	Urexweiler
11	83	119	863	Auf dem Triesch	18	863_2_26_16	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/06 00:0...	918,0000000000...	Urexweiler
12	84	120	863	In den Thiergärt...	5	863_2_26_7	2021/09/01 00:0...	1 2021/09/06 00:0...	678,0000000000...	Urexweiler
13	85	122	863	In den Thiergärt...	3	863_2_26_8	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	500,0000000000...	Urexweiler
14	86	123	863	Grubenstraße	70	863_15_89_2	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	1787,0000000000...	Urexweiler
15	87	124	863	Grubenstraße	68	863_15_89_3	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	1787,0000000000...	Urexweiler
16	88	125	863	Grubenstraße	62	863_15_106_4	2021/09/01 00:0...	1 2021/09/10 00:0...	1035,0000000000...	Urexweiler
17	89	126	863	Grubenstraße	58 a	863_15_106_9	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	1585,0000000000...	Urexweiler
18	90	128	863	Friedhofstraße	55	863_11_198_4	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	685,0000000000...	Urexweiler
19	91	129	863	Friedhofstraße	74	863_11_91_12	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	1391,0000000000...	Urexweiler
20	92	130	863	Friedhofstraße	72	863_11_91_11	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	820,0000000000...	Urexweiler
21	93	131	863	Auf dem Triesch	37	863_11_108_9	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	857,0000000000...	Urexweiler
22	94	132	863	Goethestraße	41	863_11_108_2	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...		Urexweiler
23	95	133	863	Goethestraße	44	863_11_105_10	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/08 00:0...	780,0000000000...	Urexweiler
24	96	135	863	Auf dem Triesch	22	863_11_70_19	2021/09/01 00:0...	1 2021/09/07 00:0...	927,0000000000...	Urexweiler
25	97	137	863	Zur Dick Eich	8	863_11_70_2	2020/01/01 00:0...	1 2020/01/01 00:0...	766,0000000000...	Urexweiler
26	98	138	863	Zur Dick Eich	3	863_11_67_3	2021/09/01 00:0...	1 2021/09/07 00:0...	878,0000000000...	Urexweiler
27	100	141	863	Zur Dick Eich	7	863_11_67_1	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/06 00:0...	819,0000000000...	Urexweiler
28	101	142	863	Zur Römerstraße	25 a	863_3_297_	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/03 00:0...	1748,0000000000...	Urexweiler
29	102	143	863	Zur Römerstraße	23	1	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...		Urexweiler
30	104	145	863	Pater-Becker-St...	3	863_9_18_3	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/06 00:0...	895,0000000000...	Urexweiler
31	105	146	863	Pater-Becker-St...	9	863_9_18_6	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/28 00:0...	733,0000000000...	Urexweiler
32	106	147	863	Pater-Becker-St...	18	863_9_14_9	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	867,0000000000...	Urexweiler
33	108	149	863	Auf der Platt	16	863_9_6_8	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	811,0000000000...	Urexweiler
34	109	150	863	Königstraße	55	863_8_265_23	2021/09/01 00:0...	1 2021/09/06 00:0...	866,0000000000...	Urexweiler
35	155	225	863	Zum Sportplatz	1	863_10_445_10	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/08 00:0...	770,0000000000...	Urexweiler
36	156	226	863	Zum Sportplatz	8	863_10_453_3	2020/01/01 00:0...	0 2020/01/01 00:0...	614,0000000000...	Urexweiler
37	157	227	863	Zum Sportplatz	5	863_10_347_1	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/06 00:0...	483,0000000000...	Urexweiler
38	158	230	863	Knoppstraße	47	863_10_340_9	2020/06/26 00:0...	1 2020/07/15 00:0...	625,0000000000...	Urexweiler

Quelle: Gemeinde Marpingen

Da wie geschildert noch Bedarf nach Wohnbauflächen besteht, trägt die vorliegende Planung zur Erfüllung der Zielsetzungen des LEP Siedlung bei, wenn auch nur in sehr untergeordnetem Umfang.

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht ein zusätzliches Wohngebäude.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Planung im Einklang mit den Vorgaben des LEP Siedlung steht.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marpingen stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen sowie in einem kleinen Bereich Wohnen dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Rechtskräftiger Bebauungsplan  
„Auf der Platt“



Der Bebauungsplan „Auf der Platt“ aus dem Jahr 1980 setzt für die umliegenden Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Erschließungsstraßen sind entsprechend als Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3 LAGE IM RAUM / BESTANDSSITUATION

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

Lage im Raum

Das rund 1 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich in Urexweiler gelegen, am Rand der Bebauung im Bereich der Straße „Zur Römerstraße“. Westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Vorhandene

<i>Nutzung</i>	<p>Große Teile des Geltungsbereiches werden als private Gärten bzw. Erholungsflächen genutzt. Das östlich neu hinzukommende Grundstück, das sich in Privatbesitz befindet, wird derzeit landwirtschaftlich mitgenutzt.</p>
<i>Umgebende Nutzungen</i>	<p>Die Umgebungsnutzung besteht aus Wohnen und Landwirtschaft.</p>
<i>Geologie, Boden, Hydrologie</i>	<p>Das Ausgangsgestein des Plangebietes ist nach GK100 den Remigiusberg-, Altenglan-, Wahnwegen-, Quirnbach- und Lauterecken-Formationen zuzuordnen. Diese gehören zur Kusel Gruppe und sind erdgeschichtlich dem Rotliegend (Perm) zuzuordnen.</p> <p>Die BÜK 100 weist im Geltungsbereich des Bauleitplans die Einheit 27 mit Braunerden aus pleistozänen Deckschichten über grob- und feinklastischen Sedimentgesteinen des Rotliegenden und Karbon aus.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer. Es sind zudem keine Wasserschutzgebiete oder Hochwasserrisikogebiete im Plangebiet vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt die Ill dar, welche in ca. 100m Entfernung zum Plangebiet fließt.</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Permokarbon des Saar-Einzugsgebietes. Die Festgesteine des Plangebietes und Umgebung weisen hierbei ein geringes Wasserleitvermögen auf.</p>
<i>Klima</i>	<p>Die Wiesenflächen des Plangebietes dienen der Produktion von Kaltluft für die Siedlungsfläche der Umgebung.</p> <p>Nach LAPRO befindet sich das Plangebiet jedoch nicht innerhalb eines Gebiets zur Offenhaltung oder Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug, sowie in Gebieten zur Offenhaltung wichtiger Kaltluftabflussbahnen.</p>
<i>Biotoptypen</i>	<p>Der östliche Teil des Plangebietes (Bereich des geplanten Wohnhauses) stellt eine Ackerbrache dar. Diese war zum Zeitpunkt der Begehung mit einer Saatmischung von überwiegend Stickstofffixierern bepflanzt. Hierbei waren unter anderem folgende Arten zu finden: <i>Trifolium repens</i>, <i>Vicia hirsuta</i>, <i>Vicia cf. sativa</i>, <i>Pisum sativum</i>, <i>Matricaria chamomilla</i>, <i>Linaria vulgaris</i>, <i>Potentilla reptans</i>, <i>Geranium cf. molle</i>, <i>Achillea millefolium</i>, <i>Lolium perenne</i>, <i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Stachys arvensis</i>, <i>Plantago lanceolata</i>, <i>Galium sp.</i>, <i>Taraxacum officinalis</i>, <i>Urtica dioica</i>, <i>Anthriscus sylvestris</i>, <i>Sonchus asper</i>, <i>Rumex sp.</i>, <i>Centaurea cyanus</i>, <i>Crepis capillarius</i>,</p> <p>Westlich der Ackerfläche befindet sich Wohnbebauung und nördlich daran anschließende Privatgärten und Wiesenflächen. Die Wiesenflächen, welche sich nördlich der Wohnbebauung befinden, sind teilweise mit Streuobstbeständen (Apfel, Kirsche), kleineren Gebüschern, Baumgruppen und Baumreihen so wie einzelnen Nussbäumen, Kastanien und Fichten bepflanzt.</p> <p>Auf der Wiesenfläche sind unter anderem folgende Arten zu finden: <i>Trifolium pratense</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Galium sp.</i>, <i>Centaurea iacea</i> agg., <i>Taraxacum officinalis</i>, <i>Plantago lanceolata</i>, <i>Achillea millefolium</i>, <i>Vicia cf. sativa</i>, <i>Heracleum sphondylium</i>, <i>Sanguisorba minor</i>. Eine genauere Betrachtung der Artzusammensetzung wurde hierbei nicht durchgeführt, da es sich bei den betreffenden Flächen um Privatgelände handelt. Hierbei ist zu vermerken, dass ein geschütztes Biotop (BT-6508-0146-2021) in Form einer mageren Flachland-Mähwiese (6510) unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt. Grundsätzlich ist es nicht auszuschließen, dass die Artzusammensetzung der Wiesenflächen des Plangebietes ebenfalls eine Einordnung als FFH-Lebensraumtyp notwendig machen.</p>



<i>Schutzobjekte/ -gebiete</i>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete in Form von Naturschutzgebieten, Naturparks, Naturdenkmälern, Natura2000 Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Geschützten Landschaftsbestandteilen oder Geschützten Biotoptypen vorhanden. Unmittelbar nördlich grenzt jedoch ein geschütztes Biotop (BT-6508-0146-2021) in Form einer mageren Flachland-Mähwiese (6510) an das Plangebiet an. Das FFH- und Vogelschutzgebiet 6508-301 „Naturschutzgroßvorhaben ILL“ ist zudem in ca. 680 m Entfernung vom Plangebiet zu finden. In ca. 670 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-L_02_07_09 „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Gemeinde Marpingen“.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p>
<i>ABSP</i>	<p>Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ weisen das Plangebiet als Fläche der Kulturlandschaft aus. In der Umgebung sind alte Nachweise des Rebhuhns, des Eisvogels und des Wendehalses bekannt, die jedoch nicht unmittelbar von der Planung betroffen sind.</p>
<i>LAPRO</i>	<p>Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist Teilflächen des östlichen Plangebietes als Schwerpunkttraum aktueller Bodenerosion und als Gebietsvorschlag zur Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen Bodenerosion aus. Zudem ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.</p>
<i>saP</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (Anhang I des Umweltberichtes):</p> <p>Nach Auswertung der Datenlage sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwar Arten des Anhangs IV FFH-RL bzw. des Anhangs I der VS-RL im übergeordneten Planungsraum bekannt. Durch das geplante Vorhaben werden jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen und die gesetzlichen Rodungszeiten beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p>
<i>Umweltbericht</i>	<p>Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.</p>
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	<p>Große Teile des Plangebietes stellen private Erholungsflächen dar, die auch weiterhin bestehen bleiben. Das östlich neu hinzu kommende Wohngrundstück befindet sich in Privatbesitz und steht nicht für Erholungszwecke zur Verfügung.</p>
<i>Altlasten</i>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.</p>

<i>Erschließung</i>	<p>Das Plangebiet ist über die Straße „Zur Römerstraße“ erschlossen.</p> <p>Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Kanalisation. Das Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.</p>
<i>Ver- und Entsorgung</i>	<p>Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, daher ist der § 49a SWG anzuwenden.</p> <p>Es ist geplant, dass anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal in der Straße angeschlossen werden.</p>
<i>Denkmalschutz</i>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 S DSchG hingewiesen.</p>
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.</p>

## 4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

<i>Konzept</i>	<p>Die vorliegende Planung beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngrundstückes am Ender der Straße „Zur Römerstraße“. Des Weiteren werden Gartenflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese sichern die vorhandenen Nebenanlagen und Aufschüttungen. Somit wird der innerörtliche Bereich klar von der landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich abgegrenzt.</p> <p>Zur Realisierung der geplanten Nutzung werden folgende Festsetzungen vorgesehen:</p>
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<p>Der Bebauungsplan setzt gem. der vorgesehenen Planungskonzeption nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude,</li><li>- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ul> <p>Allgemeine Wohngebiete haben gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Nutzungen können jedoch die Wohnnutzungen komplementär ergänzen. Die allgemein zulässigen Nutzungen müssen jedoch alle auch den Maßstab der Gebietsverträglichkeit erfüllen, d.h. auch z.B. hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen und des Zu- und Abgangsverkehrs mit dem Hauptzweck der Wohnnutzung vereinbar sein.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da entweder entsprechende Einrichtungen im Plangebietsumfeld bereits vorhanden sind oder siedlungsstrukturell an dieser Stelle des Ortsteils nicht geeignet wären.</p> <p>Es ist somit davon auszugehen, dass sich die zukünftige Nutzung behutsam in</p>

die umgebene Bestandsnutzung einfügt, bzw. diese ergänzt.

*Maß der  
baulichen  
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauGB) bestimmt.

Für das Baugebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trägt im Rahmen einer ökologischen Stadtentwicklung dafür Sorge, dass die durch die Planung induzierte Versiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen definiert. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

*Bauweise*

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich gem. BauNVO dadurch definiert, eine Grenzbebauung zulässig ist.

*Überbaubare  
Grundstücksfläche*

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die einen gewissen Spielraum zur Lage des künftigen Gebäudes zulassen. Dabei wurde auch die Nachbarbebauung hinsichtlich der Tiefe sowie der Flucht berücksichtigt.

*Stellplätze  
Nebenanlagen*

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen und zur Herstellung des Stellplatzbedarfs einräumen, als auch im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO ein Beitrag zur Nutzung von regenerativen Energiequellen im Hinblick auf den Klimawandel geleistet werden.

*Grünflächen*

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes setzt private Grünflächen fest (Zweckbestimmung Hausgärten). Innerhalb der Grünflächen sind Aufschüttungen zulässig. Ebenso sind Gartenhäuser und Schuppen zulässig.

*Anpflanzen von Bäu-  
men, Sträuchern und  
sonstigen Bepflan-  
zungen*

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) sind und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Durch Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Zudem wird festgesetzt, dass je 200m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum



vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Hol-  
lunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weiß-  
dorn).

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind.  
2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

*Erhalt von Bäumen,  
Sträuchern und*

*Sonst. Bepflanzungen*

Bäume und Sträucher, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind,  
sind zu erhalten, sofern sie einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

*Örtliche Bauvorschrift*

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen  
ist auf dem Grundstück zu versickern.

## 5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

*Standortentscheidung* Bei der als Wohngebiet festgesetzten Fläche handelt es sich um eine Fläche im Privatbesitz. Gleichzeitig wird eine Korrektur vorgenommen, da sich im rückwärtigen Bereich nicht wie im FNP dargestellt landwirtschaftliche Flächen befinden, sondern private Gärten. Da diese Festsetzungen konkret die vorliegenden Flächen betreffen, entfallen anderweitige Standortalternativen.

Natürlich gibt es auch noch andere Baulücken in Urexweiler (siehe Baulückenbilanz), allerdings ist hier das Problem, dass sich diese zumeist in privater Vorratshaltung befinden. Kommunale Baulücken sind in Urexweiler nicht vorhanden, so dass eine kurzfristige Realisierung an anderen Standorten nicht möglich ist.

Da es sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen handelt, räumt die Gemeinde Marpingen in vorliegendem Fall dem Wohnbelang Vorrang ein, damit der benötigte Bedarf gedeckt werden kann.

Ein kleiner Teil des geplanten Wohngrundstückes ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorhandene Planung ergänzt aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) die Bestandsbebauung im direkten Umfeld und trägt dazu bei, neuen Wohnraum auf dafür geeigneter Fläche zu schaffen.

*0-Variante* Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde. Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung wäre nicht zulässig.

## 6 HINWEISE

*Deutsche Glasfaser* Der Leitungs-/Versorgungsträger hat dazu aufgefordert, das Plangebiet in der Online-Planauskunft selbstständig zu prüfen. Zum Stand 12.04.2024 konnten über besagte Online-Planauskunft, soweit ersichtlich, keine Leitungen oder Anlagen die das Plangebiet betreffen ermittelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung eine direkte Abstimmung mit dem Leitungs-/Versorgungsträger nicht ersetzt, die letztendliche Verantwortung für eine abschließende Beurteilung verbleibt somit beim Leitungs-/Versorgungsträger.

Eine Abstimmung ist im Zuge der nachgeordneten Planungs- und Realisierungsschritte mit dem Leitungs-/Versorgungsträger durchzuführen.

*Telekom* 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr., E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses ist der Bauherrnservice

0800 3301903 zu kontaktieren.

*Energis*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Betonmast mit ankommendem Niederspannungskabel und abgehender Niederspannungsfreileitung. Die Versorgung des geplanten Wohngebäudes mit Elektrizität ist aus dem Ortsnetz über Erdkabel aus der Römerstraße möglich. Ebenfalls realisierbar wäre auch ein Erdgas-Netzanschluss.



Quelle: energis

Die Baumaßnahme tangiert den Kabelaufführungsmast nicht.

Der Bauherr möge sich frühzeitig an die Organisationseinheit Anschlusswesen unter [anfrage@energis-netzgesellschaft.de](mailto:anfrage@energis-netzgesellschaft.de) hinsichtlich des Netzanschlusses wenden.

*LUA*

Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an den Außenwänden anzubringen oder sie in die Fassade des geplanten Wohngebäudes zu integrieren.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- oder Wegeflächen ist gemäß § 35 Abs. 2 SWG erlaubnisfrei, soweit dies flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenzone auf dem Grundstück, auf welchem es anfällt, erfolgt.

Sollte dies nicht gänzlich möglich sein, empfiehlt das LUA zur Zwischenspeicherung und Nutzung des Niederschlagswassers und zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation, eine Zisterne auf dem Grundstück vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal in der Straße angeschlossen werden.

*Denkmalamt*

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

*Vodafone*

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Vodafone mindestens drei Monate vor

Baubeginn den Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com  
Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan beizulegen.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

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

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

*Gesunde Wohn-  
und Arbeitsverhält-  
nisse / Verkehr*

Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Sowohl die Festsetzung eines WA, einschließlich des Ausschlusses potenziell konflikträchtiger Nutzungen als auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dazu bei, dass sich die geplante Wohnbebauung verträglich in das nähere bauliche Umfeld einfügen wird. Es wird somit weder zu negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen kommen, noch sind für die im Gebiet vorgesehenen Wohnnutzungen Beeinträchtigungen durch das Planumfeld zu erwarten. Die nun vorliegende Planung orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan und dient in erster Linie dazu, ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen.

Durch das hinzukommende Baugrundstück wird zusätzlicher Fahrverkehr induziert, allerdings in einem verschwindend geringen Umfang. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um lediglich ein zusätzliches Wohngrundstück handelt, sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrssystems zu erwarten.

*Wohnbedürfnisse  
der Bevölkerung*

Der Bebauungsplan hat die Herstellung neuen Wohnbaulandes zum Ziel. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.

*Soziale und kulturelle  
Bedürfnisse / Sport,  
Freizeit und Erholung*

Anlagen zur Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

Daher sind keine Beeinträchtigungen der nebenstehenden Belange zu erwarten.

<i>Denkmalschutz</i>	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird.
<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Ortsrand und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Es sind daher keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.
<i>Kirchen</i>	Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
<i>Natur und Umwelt</i>	<p>Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden. Im Laufe des Verfahrens wird im Rahmen des Umweltberichtes eine verbal-argumentative Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, in der der durch die Planung induzierte Ausgleichsbedarf ermittelt wird.</p> <p>Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen gemäß der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu vermeiden. In vorliegendem Fall wird jedoch die Inanspruchnahme akzeptiert und dem Wohnbelang Vorrang eingeräumt, da in Urexweiler aufgrund der Flächenverfügbarkeit und sonstiger Restriktionen keine kurzfristig zu realisierenden Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen.</p>
<i>Erhaltung/ Umbau vorh. Ortsteile / zentrale Versorgungsbe- reiche</i>	Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche.
<i>Belange der Wirt- schaft / Arbeits- plätze</i>	Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung sieht keine Schaffung von Arbeitsplät- zen vor und betrifft aufgrund ihrer Festsetzungen nicht die Belange der Wirt- schaft. Zwar sind gem. Festsetzungskatalog z.B. nicht störende Handwerksbe- triebe im Plangebiet zulässig, aufgrund der geringen Größe der Baufläche wäre dies jedoch nur in sehr untergeordnetem Umfang möglich.
<i>Personen- / Güterverkehr, Verteidigung / Zivilschutz</i>	Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.
<i>Städtebauliche Planungen</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt. Der wirksame Flächennutzungs- plan wird im Parallelverfahren geändert, sodass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen werden kann.
<i>Hochwasser- schutz</i>	Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasser-Risi- kogeieten. Es befinden sich ebenso keine Gewässer im Plangebiet sowie des- sen unmittelbaren Umfeld von denen eine Hochwassergefahr für das Plangebiet ausgehen könnte. Die angrenzenden Kanäle können das zu erwartende Abwas- ser bedenkenlos aufnehmen. Das Niederschlagswasser soll auf dem Baugrund- stück versickert werden, so dass es seinem natürlichen Kreislauf zugeführt wer- den kann.
<i>Flüchtlinge</i>	Belange von Flüchtlingen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.