

# Wohngebiet „Auf dem Roten Acker“

Begründung zum Bebauungsplan  
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Wolfersweiler

ENTWURF

11.07.2022, ENTWURF

# Wohngebiet „Auf dem Roten Acker“

Im Auftrag:



Gemeinde Nohfelden  
An der Burg  
66625 Nohfelden

## IMPRESSUM

Stand: 11.07.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M. Sc. 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
Städtebauliches Konzept	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Wolfersweiler in der Gemeinde Nohfelden soll auf einer bislang unbebauten Grün- bzw. Freifläche zwischen der Gimweilerstraße und der Römerstraße neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Fläche befindet sich zwar am Siedlungsrand, ist allerdings, bei Betrachtung des gesamten Siedlungskörpers, dennoch relativ zentral gelegen. Konkret handelt es sich bei dem Vorhaben um die Errichtung von ca. 11 Wohngebäuden.

Die Gemeinde Nohfelden reagiert damit auf die anhaltend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbauplätzen bei gleichzeitig sehr niedriger Zahl von Leerständen und aktivierbarer Baulücken. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, geeignete Flächen für eine zukünftig Wohnnutzung zu entwickeln und eine bedarfsorientierte Wohnflächenentwicklung in nicht-zentralen Gemeindeteilen zu ermöglichen (Eigenentwicklungsbedarf).

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Gemeinde zudem ein Wohnbauflächenkonzept zur Ermittlung potenzieller zukünftiger Wohnbauflächen durchgeführt. Die hiesige Fläche wurde dabei als eine mögliche Alternative zur Siedlungsentwicklung identifiziert.

Der Standort ist für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet, da die Umgebung vorrangig zu Wohnzwecken genutzt wird, über eine gute verkehrliche Erschließung verfügt und relativ zentral gelegen ist.

Aktuell ist das Plangebiet gemäß § 35 BauGB dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage somit nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Nohfelden hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet „Auf dem Roten Acker““ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohngebäude zu schaffen. Gleichzeitig soll auf diese Weise eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbestandes hergestellt werden.

Die Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die gesetzlichen Vorgaben, da das Plangebiet lediglich ca. 0,9 ha in Anspruch nimmt und Wohnnutzung begründet, die sich unmittelbar an den Siedlungskörper anschließt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan ebenfalls nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13b und § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs.

2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für den Geltungsbereich überwiegend eine geplante Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wolfersweiler (Gemeinde Nohfelden) östlich der St. Wendeler Straße sowie zwischen Gimweiler- und Römerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden entlang der Grundstücksgrenzen (Flurstücke 358/1, 367/2 und 367/3) sowie der dort verlaufenden Gehölze bzw. Einfriedungen,
- im Osten an der Verkehrsfläche der Römerstraße sowie der dortigen Straßenrandbebauung,
- im Süden durch die Gehölzstrukturen und Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen (u. a. 163, 164/1 und 164/2),

- im Westen durch die angrenzende Bebauung der St. Wendeler Straße bzw. Gimweilerstraße sowie die Verkehrsfläche der Gimweilerstraße.

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

## Planungsrechtliche Ausgangssituation, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der Bebauungszusammenhang endet derzeit an der Außenkante der bestehenden Bebauung.

Gem. § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ebenfalls im beschleunigten Ver-

fahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn diese die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Auf diese Weise wird eine Ergänzung bzw. Abrundung des Siedlungsbestandes zu Wohnzwecken ermöglicht.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.



Luftbild mit Plangebiet und Kataster; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in irgendeiner Weise durch die vorherrschende Topografie beeinflusst werden.

## Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Römerstraße sichergestellt. Zudem besteht eine fußläufige Anbindung an die Gimbsweilerstraße.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 41 westlich des Plangebietes. Die Kreisstadt St. Wendel liegt in etwa 15,0 km Entfernung südlich des Plangebietes. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (Nr. 4 „Birkenfeld“) der Bundesautobahn A 62 befindet sich ca. 8,0 km nördlich des Plangebietes.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Ortsmitte, Wolfersweiler Nohfelden“) befindet sich südlich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet in der St. Wendeler Straße (unter anderem frequentiert durch Buslinie 602, 632, 638, 645).

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der



Blick auf das Plangebiet aus westlicher Richtung (im Hintergrund die Römerstraße und angrenzende Bebauung)

unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe-

reich für eine Versickerung grundsätzlich bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 30.06.2022).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

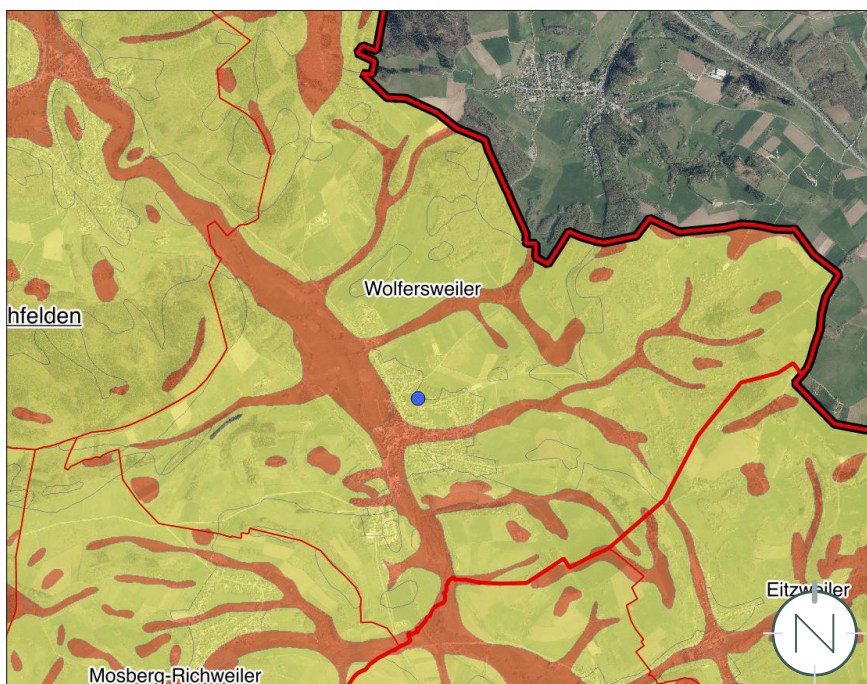
## Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Gemeinde Nohfelden und insbesondere im Ortsteil Wolfersweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Diese kann aktuell nicht gedeckt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist aus diesem Grund die Schaffung neuen Wohnraumes als Ergänzung zum bisherigen Siedlungskörper von Wolfersweiler. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für eine solche Nutzung prädestiniert:

- Es handelt sich um eine bislang untergenutzte Fläche, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angrenzt.
- Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bereits bestehenden Bebauung dar.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Infolgedessen sind weder vom Plangebiet auf die umliegenden Nutzungen noch von der Umgebungsnutzung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 30.06.2022

- Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und kann mit relativ geringem Aufwand weiter erschlossen werden. Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung sind aufgrund der angrenzenden Bebauung bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Der Erschließungsaufwand ist dementsprechend eher gering.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum eines Eigentümers. Es kann demnach von einer zügigen Realisierung des Vorhabens ausgegangen werden.
- Zudem handelt es sich beim Plangebiet um eine bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche (demnach bereits Reservefläche zur Siedlungsentwicklung).



Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung (im Hintergrund derzeitige Bautätigkeiten in der Gimweilerstr.)

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	Keine zentralörtliche Funktionszuweisung; Nicht achsengebunden; Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> <li>Vorranggebiet Freiraumschutz ca. 360 m westlich des Plangebietes; VG Landwirtschaft ca. 200 m nördlich des Plangebietes; keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt</li> <li>(G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt</li> <li>Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>Als Wohnungsbedarf sind für den nichtzentralen Gemeindeteil Wolfersweiler 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); entspricht ca. 22 Wohnungen / Jahr bei 970 Einwohnern im Ortsteil Wolfersweiler (Stand: 2022, Quelle: Gemeinde Nohfelden)</li> <li>Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 15 WE / Hektar</li> <li>Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben</li> <li>Landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>FFH-Lebensraumtyp (Kennung: BT-6409-0039-2021; 6510, Erhaltungszustand C) betroffen (Ausgleich bzw. Maßnahmen siehe unten)</li> <li>Darüber hinaus keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen</li> </ul>
Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> <li>Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ca. 550 m südlich des Plangebietes</li> <li>Landschaftsschutzgebiet („Flachshübel, südlich Wolfersweiler“, LSG-L-6409-302) ca. 550 m südlich des Plangebietes</li> <li>Landschaftsschutzgebiet (LSG-L-02_02_01, „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Gemeinde Nohfelden“) ca. 1.000 m nordwestlich des Plangebietes</li> <li>Keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>

	Einwohner (2022)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	Reserve FNP in ha	Dichte LEP (WE / ha)	Reserve FNP in WE	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	Bedarf Wohneinheiten aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Wolfersweiler	970	1,5	22	ca. 3,8	15	ca. 57	5	-40

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Wolfersweiler; Quelle: Gemeinde Nohfelden; Landesentwicklungsplan „Siedlung“ (2006); Vorhaben dient der Inanspruchnahme einer FNP-Reservefläche (!); weitere Reserveflächen sind aus verschiedenen Gründen nicht aktivierbar



Kriterium	Beschreibung
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 Fachplanung	<p>Die vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, Datenbestand ZfB, Stand Juli 2022) enthalten für den Geltungsbereich der Satzung und das nähere Umfeld folgende Einträge / Darstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche Nachweis des seltenen Mooses <i>Bryum mildeanum</i> und des Großen Feuerfalters (<i>Lycaena dispar</i>) entlang des Wellwiesbaches (beide Nachweise durch S. CASPARI 2009, 2011)</li> <li>Die älteren Punktdaten des ABSP belegen aus den 90er Jahren innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche unter den nach § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten Fundnachweise des Quendel-Ameisenbläulings (<i>Maculinea arion</i>, ULRICH), der Nachtigall, des Rebhuhns, der Singdrossel und der Wasserralle (Daten der Biotopkartierung)</li> <li>Die Fläche liegt nicht innerhalb von ABSP-Flächen</li> <li>Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>Die Fläche wurde bzw. wird in Teilen als Mähwiese extensiv genutzt, die im Rahmen der OBK 2021 als Lebensraum n. Anh. 1 FFH-Richtlinie (LRT 6510: magere Flachlandmähwiese, BT-6409-00039-2021, Erhaltungszustand C) erfasst wurde</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist 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 § 19 i.V.m. dem 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.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei dem ca. 0,9 ha großen Geltungsbereich handelt es sich um ein Wiesengrundstück innerhalb der Ortslage von Wolfersweiler zwischen der Gimbweiler- und Römerstraße nahe der katholischen Kirche</li> <li>Die Fläche wurde bis vor wenigen Jahren noch vollständig als Mähwiese extensiv genutzt, zwischenzeitlich befinden sich auf einem Teil der Fläche Erdablagerungen, Teilschotterungen, Anhänger und abgestellte Bauzäune; entlang der Gimbweilerstraße werden aktuell Erdmassen abgelagert, hier sind mehrere Baumaschinen abgestellt</li> <li>Die vormalige Grünlandfläche hat sich durch die Bau- bzw. Lagertätigkeit in den letzten 2-3 Jahren deutlich verkleinert</li> <li>In der früheren OBK von 2007 wurde die Fläche fast vollständig als magere Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510) im Erhaltungszustand B erfasst, bei der letztjährigen Kartierung 2021 wurde nach begonnener Bautätigkeit nur noch der Kernbereich als LRT abgegrenzt; aktuell ist auch dieser durch weitere Aufschotterungen und durch permanentes Befahren mit schweren Baumaschinen so stark beeinträchtigt, dass der LRT-Status auf weiten Teilen entfällt; aktuell sind noch ca. 3.500 m<sup>2</sup> als LRT einzustufen</li> <li>Dieser noch unbeeinträchtigte Grünlandabschnitt ist als untergrasreiche Glatthafer- bzw. Straußgras-Rotschwingelwiese anzusprechen; in Bezug auf den Erhaltungszustand wird hier der OBK 2007 gefolgt, da die verbliebene Fläche sowohl strukturell als auch floristisch in einen guten Erhaltungszustand einzustufen ist (B-Arten: <i>Ranunculus bulbosus</i>, <i>Campanula rotundifolia</i>, <i>Luzula campestris</i>, <i>Galium verum</i> und <i>Knautia arvensis</i>) und daher mit B bewertet werden muss</li> <li>Die Fläche ist bis auf eine grenzständige Baumreihe gehölzfrei</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb der Ortslage von Wolfersweiler</li> <li>• Wohngebiet mit geringem Durchgangsverkehr</li> <li>• Bestehende Wohnbebauung mit entsprechender Störlage für planungsrelevante (Vogel-)arten durch Anliegeraktivitäten</li> <li>• Starke Störungen durch anhaltende Bautätigkeit auf der Fläche</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtliche Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche ist bis auf eine Baumreihe auf der Grenze zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken gehölzfrei</li> <li>• Vogelbruten (auch Bodenbrüter) können daher auf der Fläche ausgeschlossen werden</li> <li>• Auch für Fledermäuse bestehen auf der Fläche keine Quartiermöglichkeiten</li> <li>• Der Geltungsbereich wird daher von Fledermäusen wie Vögeln allenfalls als Nahrungsraum genutzt</li> <li>• Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v. a. fehlende Oberflächengewässer) bzw. wegen der isolierten Lage innerhalb der Ortschaft ausgeschlossen werden</li> <li>• Die Nahrungspflanzen des noch in den 90er Jahren am Flachshübel südlich Wolfersweiler nachgewiesenen Quendel-Ameisenbläulings (<i>Thymus puligeoides</i>, <i>Organum vulgare</i>) fehlen auf der Fläche, ebenso die des hygrophilen Großen Feuerfalter (oxalatarme <i>Rumex</i>-Arten)</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund des praktisch fehlenden Brutraumangebotes darf bei den Vögeln ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 ausgeschlossen werden</li> <li>• Sollten die grenzständigen Gehölze entfernt werden, dann ist eine Tötung durch die gesetzlichen Rodungsfristen vermeidbar; in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der hier potenziell brütenden häufigen Siedlungsarten gilt die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3</li> <li>• Aufgrund der fehlenden Quartiermöglichkeiten auf der Fläche darf diese Einschätzung auch für die Fledermausfauna gelten; die Planungsfläche dürfte auch hier vor allem als Jagdraum genutzt werden, eine essenzielle Bedeutung ist aufgrund weitgehend fehlender Leitstrukturen jedoch nicht erkennbar</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle 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 n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz für die planungsrelevanten Tierarten und deren Habitate nicht zu erwarten</li> <li>• Durch die Planung wird ein registrierter FFH-Lebensraum in der Größenordnung von ca. 0,42 ha beansprucht (= erfasste Flächengröße der OBK 2021), von einem vollständigen Verlust ist auszugehen</li> <li>• Gem. dem bei LAMPRECHT &amp; TRAUTNER dargelegten Fachkonventionsvorschlag für die Beurteilung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung und der bei PETERS et al. (2015 ) skizzierten Vorgehensweise ist eine Erheblichkeit des Eingriffes gegeben, da alle Orientierungswerte für den quantitativ-absoluten Flächenverlust (bei C = 1.000 m<sup>2</sup>) deutlich überschritten werden</li> <li>• Demnach wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eines Biodiversitätsschadens i.S. von § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umwelthaftungsgesetz eröffnet</li> <li>• Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, wird der notwendige Ausgleich durch die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im Gemeindegebiet bzw. im Naturraum realisiert, die Planung hierzu wird dem LUA als Träger öffentlicher Belange zur Prüfung vorgelegt und dann bauplanungsrechtlich festgesetzt</li> <li>• In Bezug auf den funktionalen Ausgleichsbedarf ist aufgrund des Wiederherstellungsgebotes gem. § 19 Abs. 4 der Zustand vor der beginnenden Bautätigkeit zu Grunde zu legen; hierbei ist der Einstufung der OBK 2007 zu folgen, die innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von 0,58 ha im Erhaltungszustand B ausweist, letzterer konnte in den noch unbeeinträchtigten Wiesenbereichen aktuell bestätigt werden</li> <li>• Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist durch die Umsetzung der Maßnahme im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul> <div data-bbox="667 1182 1370 1720"> </div> <p data-bbox="724 1731 1310 1753">LRT-Erfassungen der OBK 2007, 2021 und der aktuellen Bestandserfassung</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Geplante Wohnbauflächen (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Nohfelden)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p> 
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan.</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich)</p>



# Städtebauliches Konzept

Zur Konkretisierung des Vorhabens wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept entwickelt, das anschließend als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen wurde.

Ziel des Konzeptes ist die bedarfsorientierte Schaffung zusätzlicher Wohnangebote in Wolfersweiler sowie die sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers.

Dabei nimmt die vorgesehene Bebauung den vorhandenen Charakter der angrenzenden Wohnbebauung sowie des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes auf.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung umfasst insgesamt ca. 11 freistehende Einfamilienhäuser, die maximal 2 Vollgeschosse sowie maximal 10,0 m Firsthöhe aufweisen.

Im Plangebiet ist Wohnnutzung vorgesehen. Je Wohngebäude werden maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen. Sämtliche

Gebäude verfügen jeweils über eine eigene Garage (einschließlich Stellplatzfläche davor) zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie eine private Gartenfläche.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 875 m<sup>2</sup> und weisen damit eine relativ große Spannweite auf.

Zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen ist die Errichtung einer neuen, von der Römerstraße abzweigenden, Verkehrsfläche erforderlich. Damit verbunden ist auch die Erweiterung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes auf den einzelnen Grundstücken organisiert. In westlicher Richtung verbindet ein Fußweg das Plangebiet mit der Gimbsweilerstraße.

Ergänzend wird im südwestlichen Randbereich eine Freizeitfläche sowie ein Regenwasserrückhaltebecken zur Regenwasserbehandlung vorgesehen.



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle Kataster und Luftbild: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung neuer Wohngebäude als Ergänzung des bisherigen Siedlungskörpers.

Hierzu wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zulässig.

Hierzu zählen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind zudem ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Gartenbaubetriebe und Tankstellen. An anderer Stelle sind besser geeignete Flächen in ausreichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet und dient überwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes greift diesen Charakter auf und fördert die sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers.

Zudem hat die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auch nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird infolgedessen gewahrt.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Grundflächenzahl (GRZ)

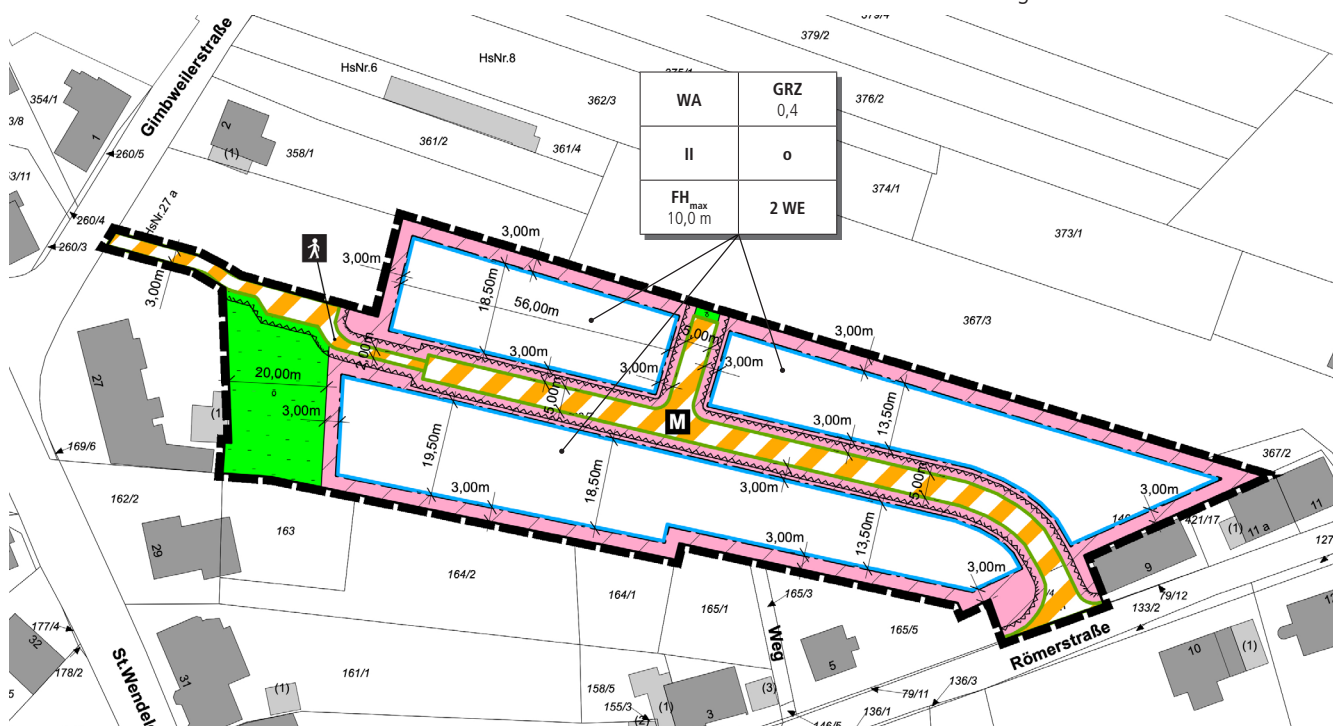
Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt,

wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 für Hauptanlagen im Allgemeinen Wohngebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und trägt der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung. Gleichzeitig orientiert sie sich am Bestand der angrenzenden Wohnbebauung.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,4 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle Kataster: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen).

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet wird sowohl durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als auch durch die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die Höhe baulicher Anlagen dient zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Höhe sowie der Begrenzung auf eine maximale Firsthöhe. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und ermöglicht so ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild sowie eine angemessene Einbindung in das Umfeld ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkt bzw. -höhen erforderlich, um die zulässige Höhe genau bestimmen zu können. Die Bezugspunkte bzw. -höhen können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet wird sowohl durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als auch durch die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der bereits vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung. So wird der städtebau-

liche Charakter des Umfeldes gewahrt und die Entwicklung ortstypischer Bauformen sowie das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise dürfen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass besagte Haustypen mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden und eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung entspricht im Wesentlichen der Baustruktur in der Umgebung und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Gleichzeitig gewährleistet die offene Bauweise ein gewisses Maß an Flexibilität zur wohnbaulichen Nutzung. Sie garantiert somit die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet sowie die angemessene Integration in die vorhandene Bauweise des Bestands.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können auf diese Weise ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich in erster Linie an der Bestandsbebauung rund um das Plangebiet sowie an dem zugrunde liegenden Konzept. Die Ab-

messungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Gleiches gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsstruktur in der näheren Umgebung und unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie Arrondierung des Siedlungskörpers.

### Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Hier: Versorgungstreifen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche der Erschließungsstraße (Regelbreite 2,00 m) dienen der Versorgung der zukünftigen Wohnbebauung und dürfen aus diesem Grund nicht überbaut werden.

Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege, Zufahrten, Randeinfassungen) zur Anbindung der zukünftigen Wohnbebauung ist ebenso wie eine Bepflanzung mit Sträuchern zulässig.



## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche wird im Plangebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ als Stichstraße mit 5,00 m Regelbreite festgesetzt. Sie dient dazu, die Erschließung der Wohnbauflächen sicherzustellen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Erschließungsform Durchgangsverkehr vermieden und die Wohnqualität gesteigert. Eine Wendemöglichkeit besteht durch die von der Verkehrsfläche abzweigende Stichstraße. Zudem wird parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ein Versorgungstreifen zur Versorgung der zukünftigen Wohngebäude vorgesehen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ dient der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes von der Gimweilerstraße.

## Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Am nördlichen Ende der Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung 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. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität sowie eine Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet wird auf diese Weise erreicht. Ebenso kann

ein harmonischer Übergang von Siedlungs- und Außenbereich sichergestellt werden.

Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

## Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 A BauGB

Da das baurechtliche Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, besteht keine Ausgleichsverpflichtung i. S. d. Eingriffsregelung. Allerdings ergibt sich die Notwendigkeit eines Funktionalausgleichs i. S. d. Kohärenzerhaltung des FFH-LRT 6510. Gemäß der naturschutzrechtlichen Kurzbeurteilung des Plangebietes ist der Flächenverlust somit durch die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im Gemeindegebiet bzw. im Naturraum zu kompensieren.

## 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 festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dach- eindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Gleichzeitig ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas die Begrünung von Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Schottergärten sind im Sinne einer nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung hingegen unzulässig. Befestigte oder bekieste Flächen sind infolgedessen lediglich zulässig soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Nutzung angemessene Maß beschränken.

In diesem Zusammenhang sollen Garagenzufahrten, sonstige Einfahrten, Stellplätze oder Hofflächen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden (z. B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Splittfugenpflaster etc.).

Weiterhin sind zur Eingrenzung des Plangebietes bzw. der Grundstücke Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die Festsetzung eines entsprechenden Stellplatzschlüssels (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) sichert eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Negative Auswirkungen können folglich ausgeschlossen werden.

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.



# 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 Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

## 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 worden:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,9 ha und befindet sich am Rand des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers. Die Umgebung entspricht einer wohngebietstypischen Nutzung.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Wohnbebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsmäßig oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bisherige Grün- bzw. Freifläche wird für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Siedlungsrand bereitgestellt. Die Planung bedient die konkrete Nachfrage nach geeignetem Wohnraum im Ortsteil Wolfersweiler.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres eher geringen Umfangs und dem Einfügen in die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche am Siedlungsrand. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll ergänzt. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Art und Maß der baulichen Nutzungs sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bau- und Nutzungsstruktur. Ein harmonisches Einfügen in den Siedlungsbestand und das vorherrschende Ortsbild ist dementsprechend sichergestellt.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung teilweise vorbelastet. Es handelt sich allerdings um eine registrierte magere Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C). Vor diesem Hintergrund wird ein Funktionalausgleich im Sinne der Kohärenzerhaltung des FFH-LRT 6510 durchgeführt.

Darüber hinaus weist der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Brutstätten von Gehölzbrütern können beispielsweise ausgeschlossen werden. Weiterhin sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Der Eingriff in den bestehenden FFH-Lebensraumtyp wird funktional ausgeglichen. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Verkehrsfläche sind bereits grundsätzlich vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind zu errichten.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

### **Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte sind grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann das bestehende Versorgungsnetz erweitert und das Plangebiet an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund des relativ geringen Flächenumfangs, der aktuellen Nutzung vor Ort (Grün-/Wiesenfläche) sowie der Tatsache, dass es sich nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft handelt, d. h. dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Flächen

vertretbar. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes**

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächen-/Hausgartengestaltung von einem eher geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Positive klimatische Auswirkungen haben zudem die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Dachbegrünung.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen wurde aus Vorsorgegründen zusätzlich ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen.

### **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.

### **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.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wur-

den die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Satzung eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die konkret vor Ort bestehende bzw. anhaltende Nachfrage
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebung und umgekehrt können ausgeschlossen werden
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange; der Eingriff in den FFH-LRT 6510 wird funktional ausgeglichen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land-/Forstwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (Infrastruktur grundsätzlich vorhanden; geringer Erschließungsaufwand)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung**

Es sind keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### **Fazit**

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