

Sondergebiet Freizeit und Erholung Hunsrückstraße

Begründung zum Bebauungsplan
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Eisen

ENTWURF

15.12.2022, ENTWURF

Sondergebiet Freizeit und Erholung Hunsrückstraße

Im Auftrag:



Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 15.12.2022, 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Städtebauliche Konzeption	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Eisen der Gemeinde Nohfelden soll ein bestehendes Gebäude am nördlichen Ende der Hunsrückstraße revitalisiert und in seiner Nutzungsmöglichkeit erweitert werden. Das Gebäude wurde in der Vergangenheit unter anderem als Gaststätte (inkl. Kegelbahn) genutzt.

Zukünftig soll das Plangebiet als Standort für Freizeitgestaltung und Naherholung entwickelt werden. Das Bestandsgebäude mit Gast- bzw. Aufenthaltsraum, Fremdenzimmer und Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebot wird dabei durch Ferienunterkünfte (Tiny-Häuser) auf der angrenzenden Freifläche in seiner Nutzungsfunktion ergänzt.

Das Vorhaben fügt sich mit seiner Zielsetzung gut in die touristisch geprägte Struktur der Gemeinde Nohfelden (u. a. Bostalsee, Naturpark Saar-Hunsrück) sowie das weitere Tourismusangebot der umliegenden Gemeinden ein (u. a. Peterberg, Schaumberg, Nationalpark Hunsrück-Hochwald). Es trägt dem bestehenden Bedarf nach Ferienunterkünften vor Ort Rechnung und stellt, insbesondere für Wanderer und Radfahrer sowie Golfer (Golfpark Bostalsee in unmittelbarer Nähe) eine sinnvolle Angebotsergänzung dar. Die Gemeinde Nohfelden unterstützt damit die Weiterentwicklung des Tourismusangebotes vor Ort.

Aktuell ist das Plangebiet sowohl dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Nohfelden hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit und Erholung Hunsrückstraße“ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung zu schaffen.

Die Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,57 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 § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen).

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Vorgaben, da das Plangebiet lediglich ca. 5.700 m² in Anspruch nimmt und die Revitalisierung (sowie Erweiterung) eines Bestandsgebäudes zum Ziel hat.

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 nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 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 § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 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 Fläche für Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eisen (Gemeinde Nohfelden) in der Hunsrückstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die angrenzenden Flächen des Golfparks Bostalsee,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Hunsrückstraße,
- im Süden durch die Bebauung und privaten Grünflächen des Nachbargrundstücks (Hunsrückstraße Hs.-Nr- 47).

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

Planungsrechtliche Ausgangssituation, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell sowohl dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB (bestehende Bebauung) als auch dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (angrenzende Freifläche) zuzuordnen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine teilweise bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche, die in der Vergangenheit überwiegend als Gaststätte / Gastronomiebetrieb genutzt wurde. Aktuell wird das Gebäude lediglich in kleinerem Rahmen genutzt (Verkauf, Dienstleistungsangebot). Der nördliche Bereich des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut. Stattdessen handelt es sich um eine Frei- bzw. Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich größere Freiflächen, die überwiegend zum nahe gelegenen Golfpark Bostalsee gehören. Die weitere Bebauung in der Hunsrückstraße wird in erster Linie zu Wohnzwecken sowie, untergeordnet, zu, das Wohnen nicht störenden, Gewerbezwecken genutzt.

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

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.



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

Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Hunsrückstraße sichergestellt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im weiteren Verlauf über die südlich gelegene L 330, die unter anderem als Zubringer zum Autobahndreieck Nonnweiler (136 Otzenhausen) der BAB 1 und BAB 62 dient (ca. 7,0 km entfernt). Nördlich des Plangebietes dienen die Landesstraßen L 146, L 167 sowie L 165 der überörtlichen Verkehrsanbindung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Forsthaus, Eisen Nohfelden“) befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in der Hunsrückstraße (unter anderem frequentiert durch Buslinie 336, 634, 6634).



Blick auf das Plangebiet (Bestandsgebäude) aus westlicher Richtung

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet 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 Geltungsbereich für eine Versickerung grundsätzlich eher ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 04.11.2022).

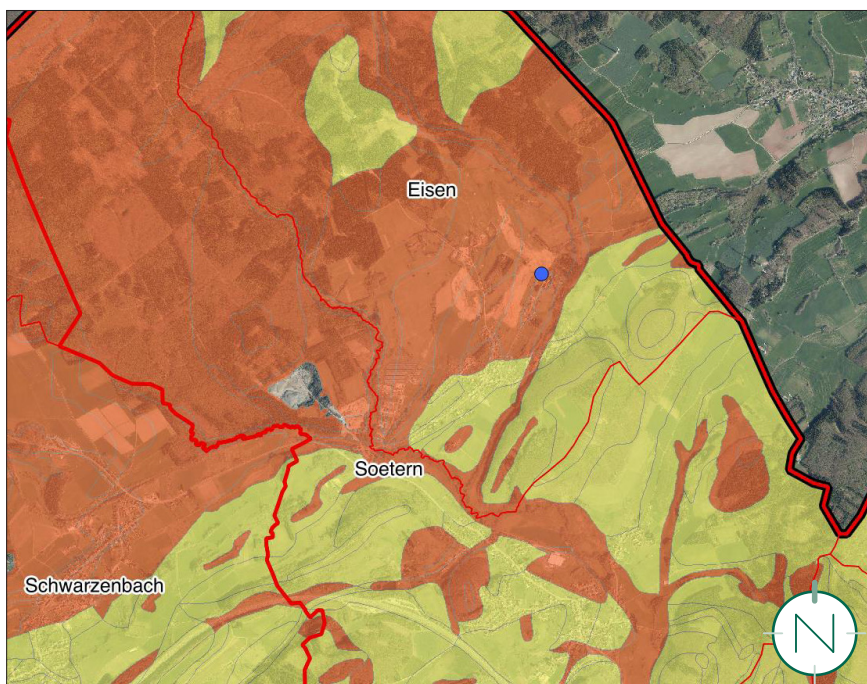
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist die Revitalisierung eines bestehenden und derzeit weniger stark genutzten Gebäudes zu touristischen (bzw. damit verbundenen gewerblichen) Zwecken. In diesem Zusammenhang soll das bestehende Angebot vor Ort durch neue Ferienunterkünfte (Tiny-Häuser) erweitert werden. Hierzu wird ein Sondergebiet festgesetzt.

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

- Es handelt sich um eine bereits teilweise bebaute / versiegelte, derzeit jedoch untergenutzte Fläche, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angrenzt.
- Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bereits bestehenden Bebauung sowie zu bestehenden Nutzungen vor Ort (Golfpark Bostalsee) dar.
- Der Standort ergänzt das Tourismusangebot vor Ort bzw. in der Gemeinde sinnvoll und ist für Zielgruppen (Wanderer, Radfahrer, Golfer) gut erreichbar.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung, Grünflächen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe geprägt. Infolgedessen sind weder vom Plangebiet auf die umliegenden Nutzungen noch von der Umgebungsnutzung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten.
- Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 04.11.2022

kann mit relativ geringem Aufwand weiter erschlossen und entwickelt werden. Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits 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.




Blick auf das Plangebiet (Freifläche, Baumbestand) aus südwestlicher Richtung (rechts: Bestandsgebäude)

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Keine zentralörtliche Funktionszuweisung; Nicht achsengebunden; Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen Vorranggebiet Naturschutz ca. 150 m nördlich sowie ca. 550 m westlich des Plangebietes; keine Auswirkungen zu erwarten
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (G 28) In Gebieten, die für Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechend geeignete Infrastrukturangebote gefördert werden: erfüllt. (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt. Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben Natur- und Kulturerlebnisraum; Angrenzend Fläche zur Erhaltung und Entwicklung extensiver Grünlandnutzung und Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz sowie landwirtschaftliche Nutzfläche
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> FFH-Lebensraumtyp / Geschütztes Biotop (Kennung: BT-6308-0016-2021; 6510, Erhaltungszustand B, Fläche 0,0965 ha) in nördlichem Plangebiet betroffen (ggf. Ausgleich bzw. Maßnahmen siehe unten) Darüber hinaus keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen; keine Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen / Geschützte Biotope in der näheren Umgebung zu erwarten
Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und Naturschutzgebiet ca. 200 m nordöstlich sowie ca. 600 m westlich des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet (LSG-L-02-02-01) ca. 500 m östlich des Plangebietes Keine Auswirkungen zu erwarten
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>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Fundorte von unter den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG fallenden Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius; 2 Nachweise der Arnika (Anh. V FFH-RL) ca. 800 m westlich; Nachweise des Wiesenpiepers und des Kieblitzes in der westlich gelegenen Wiesenlandschaft datieren aus den späten 80er und 90er Jahren (ABSP-Artfunde) Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) umfasst mit den Flächen 6308-0025 und 6308-0015 große Teile des Golfparks, spart jedoch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes explizit aus Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand BPlus erfasst und damit auch als n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop gefasst

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<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"> • Der Geltungsbereich umfasst den Gebäudekomplex des Landhauses Malburg (Doppelhaus) sowie die dazugehörige Freifläche; das früher durch einen Gastronomiebetrieb mit Kegelbahn bewirtschaftete Hauptgebäude steht leer, das Anbaugebäude wird aktuell durch einen Dienstleister mit Verkaufsangebot genutzt • Das Bestandsgebäude befindet sich in einem baulich guten Zustand und soll mit einem Angebot zur Freizeitgestaltung und Naherholung revitalisiert werden; auf der Freifläche sind zudem bis zu 8 Ferienunterkünfte (Tiny-Häuser) mit max. je 120 m² Grundfläche geplant • Die Einfahrt und der Vorplatz des Bestandsgebäude ist großflächig gepflastert bzw. asphaltiert, weitere bauliche Anlagen sind die nach hinten angebaute Kegelbahn, eine Garage und ein Holzschuppen; das Grundstück ist gegenüber der Hunsrückstraße mit einer Formschnitthecke abgepflanzt • Der überwiegende Teil der Freifläche ist als Zierrasen angelegt • Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist eine ca. 940 m² große Fläche im Geoportal als FFH-Lebensraum im Erhaltungszustand BPlus dargestellt (BT-6308-0016-2021, Kartierung 2011); auch dieser Bereich wird aktuell hochfrequent und zierrasenartig genutzt; deshalb und aufgrund der späten Jahreszeit war eine floristische Überprüfung des LRT-Status nicht möglich; in den Sachdaten von 2011 ist die Fläche als erheblich gestört/beeinträchtigt dargestellt; möglicherweise ergab sich diese Einstufung aus der bereits 2011 stattfindenden hochfrequenten Mahd; daher muss vorliegend davon ausgegangen werden, dass die Fläche auch aktuell aus floristischen Gründen als FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand BPlus einzustufen ist; untermauert wird dies durch die gute Schnittresistenz der in den Sachdaten aufgeführten B-Arten (u.a. Anemone nemorosa, Campanula rotundifolia, Luzula campestris, Potentilla sterilis), die genannten Arten kommen auch in höherfrequent gemähten Grünflächen vor, in denen das Mahdgut konsequent ausgetragen und auf Rasenpflegemaßnahmen (Vertikulieren, Kalken, Düngen, Nachsaat) verzichtet wird; eine abweichende Einstufung und damit ein Verzicht auf die u.a. Ausgleichsverpflichtung wäre nur im Rahmen einer erneuten floristische Aufnahme im kommenden Frühjahr möglich • Zwischen der genannten LRT-Fläche und der Zierrasenfläche im Gebäudeumfeld ist eine Entwässerungsmulde angelegt, die in einen Graben mündet, der in zwei bepflanzten, offenbar zumindest teilweise dauerhaft wasserführenden Segmenten teichartig angelegt ist; beide Grabenabschnitte sind daher mögliche Laichplätze für Amphibien (auch hier war eine Erfassung aus jahreszeitlichen Gründen nicht möglich) • Der Graben ist gegenüber dem Gebäudeumfeld mit einer Thuja Formschnitthecke bzw. einer älteren Thuja-Baumreihe und an deren Ende einer Baumgruppe aus 3 älteren Fichten abgetrennt • Am Westrand des Geltungsbereiches befindet sich eine ältere Baumreihe aus insgesamt 8 Traubeneichen (BHD bis ca. 45 cm) • Der nordwestliche Rand der Planungsfläche besteht aus einem Graben, der im Zuge der Golfplatzerweiterung am Fuß einer Aufschüttung mit WC-Häuschen neu angelegt wurde

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage unmittelbar neben der stark befahrenen Hunsrückstraße am Rand des erweiterten Golfparks • Hohe Störfdisposition insbesondere für Brutvögel, auch durch die private Nutzung des Grundstücks und den unmittelbar angrenzenden Golfpark mit Toilettenhäuschen <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtliche Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche ist potenzieller Brutstandort für störresistente Vogelarten, hierbei bieten die Gehölzstrukturen (Zierhecken, Baumreihe) entsprechende, wenngleich begrenzte, Brutmöglichkeiten • Nistplatztaugliche Baumhöhlen sind an keinem der Bäume ausgebildet, auch nicht an den bereits älteren grenzständigen Traubeneichen • Die größere Doppelhaushälfte ist aktuell leer stehend, das Gebäude befindet sich jedoch insgesamt in einem guten Zustand, d. h. keine Putzfehlstellen oder ähnliches, was Gebäudebrütern als Nistplatz zur Verfügung stünde; auch an den Dachunterständen ergaben sich keine Hinweise auf zurückliegende Brutaktivitäten • Möglichkeiten bietet allenfalls der Holzschuppen, hier ist evtl. mit dem Hausrotschwanz zu rechnen, jedoch wurden auch hier keine diesbezüglich Spuren (Altnester, Kotpuren) entdeckt • Eine mögliche Nutzung des Geländes als Jagdraum darf für die typischen synantropen Fledermausarten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler) angenommen werden, wobei sich die Qualität als Jagdgebiet durch die Planung mit Sicherheit nicht signifikant verschlechtern wird • Wie erwähnt, wurden an den älteren Bäumen keine Stamm- oder Asthöhlen entdeckt, auch wurden keine quartiertauglichen Borkenstrukturen (Spalten, abstehende Rindenpartien o. ä.) registriert, an der Fassade des Bestandsgebäudes und an den Holzwänden des Schuppens befinden sich keine erkennbaren Ritzen, Spalten, abstehende Verblendungen, Abschlussbleche oder sonstige Tagesquartier-taugliche Strukturen; Quartiere von Fledermäusen sind daher allenfalls in den Dachböden der beiden Gebäudehälften möglich; im Fall eines Umbaus oder einer Dachsanierung ist auf die Verpflichtung einer vorherigen Prüfung auf Fledermausbesatz hinzuweisen, die ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher ausschließen soll • Der offenbar dauerhaft oder längerfristig wasserführende Grabenabschnitt ist potenzielles Laichhabitat für Amphibien, wobei hier aufgrund des Bewuchses vor allem auch mit Molchen zu rechnen ist; gem. dem städtebaulichen Konzept ist ein Erhalt der Gräben (ggfs. durch eine leichte Verschiebung der Tiny-Haus-Standorte) möglich, er ist auch zur weiteren Entwässerung des ursprünglich grundfeuchten Standortes notwendig und dürfte daher im Sinne der zukünftigen freizeitlichen Nutzung liegen

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die Fläche bietet nur wenige Brutmöglichkeiten für Vögel, denkbar sind siedlungsholde, störresistente Arten, die die Fläche vermutlich jedoch vor allem als Nahrungsgäste frequentieren • Sollte in den Gehölzen tatsächlich eine Brut stattfinden, dann ausschließlich von stark störtoleranten Arten des Siedlungsbereiches, für die in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG angenommen werden kann • Möglicherweise nicht darunter fallende, in den Vorwarnlisten oder Roten Listen aufgeführte Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler u.a.) können ausgeschlossen werden bzw. sie sind aufgrund des Erhalts der Bestandsgebäude nicht betroffen • Mögliche Tötungstatbestände können durch die Einhaltung der Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden • Für Fledermäuse stehen innerhalb des Geltungsbereiches weder Quartiermöglichkeiten zur Verfügung, noch weist die Fläche eine besondere Eignung als Jagdgebiet auf • Sollte der Graben in der jetzigen Form erhalten bleiben, dann sind artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen nicht notwendig; im Fall einer Beseitigung oder Verfüllung der Gräben ist jedoch eine vorherige Kontrolle auf Amphibienbesatz erforderlich (s. u.)
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Überprüfung der im Rahmen der OBK 2011 erfassten FFH-LRT-Fläche war aufgrund der Jahreszeit nicht möglich; daher muss ohne eine entsprechende floristische Erfassung im Frühjahr trotz der offensichtlich fast zierrasenartigen Nutzung von einer entsprechenden floristischen Ausstattung ausgegangen werden • Es stellt sich die Frage, inwieweit die geplante Nutzung zu einem direkten Flächenverlust führt: nach grober planimetrischer Ausmessung führt bereits die Überbauung durch die tiny-Häuser und die Schotterung der geplanten Fußwege zu einem Flächenverlust, der über der bei PETERS et al. (2015) genannten Orientierungswerte für den Erhaltungszustand B von 500 m² liegt; dies würde einen Biodiversitätsschaden i.S.d. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz begründen • Für die nicht beanspruchten Flächen erscheint bei weiterhin gleichgerichteter zierrasenartiger Nutzung ein Erhalt des gegenwärtigen Status möglich • Der unwahrscheinliche Fall des Vorkommens der in Anh. II/IV der FFH-RL aufgeführten Arten (Habitatpotenzial in dem meist beschatteten Graben besteht evtl. für den Kammmolch) bleibt zu überprüfen oder es muss sichergestellt werden, dass der Graben in der jetzigen Form erhalten bleibt (auch für die lediglich national besonders geschützten Arten wie z.B. den Bergmolch oder die Erdkröte ist eine dahingehende Überprüfung angezeigt) • Für andere umwelthaftungsrelevante Arten dürfte der Fläche keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • In Anbetracht beider nicht auszuschließender Umwelthaftungstatbestände wird empfohlen, im kommenden Frühjahr entsprechende Untersuchungen vorzunehmen. Sollte dies aus Zeitgründen nicht möglich sein, muss eine Worst-Case-Annahme und ein entsprechender Ausgleich für die in Anspruch genommene Fläche erfolgen.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Fläche für Landwirtschaft (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Nohfelden)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB anzupassen.</p> 
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach den Vorgaben der §§ 34, 35 BauGB.</p> <p>Unmittelbar angrenzend existiert der Bebauungsplan „Erweiterung Golfpark Bostalsee“ (2018).</p> 

Städtebauliche Konzeption

Zur Konkretisierung des Vorhabens wurde im Vorfeld ein beispielhaftes städtebauliches Konzept entwickelt, das für die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Orientierung herangezogen wurde und als Veranschaulichung der späteren Nutzung dient.

Ziel des Konzeptes ist die Revitalisierung des Bestandsgebäudes (ehem. Gaststätte mit Kegelbahn) zu touristischen Zwecken sowie die bedarfsorientierte Schaffung von Ferienunterkünften auf der angrenzenden Fläche im Ortsteil Eisen (Gemeinde Nohfelden). Zielgruppe für die Ferienunterkünfte sind insbesondere Wanderer, Radfahrer, Golfer und Motorradfahrer.

Das Bestandsgebäude fungiert dabei als Hauptgebäude unter anderem mit Gast- bzw. Aufenthaltsraum, Waschraum, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Des Weiteren ist eine Kegelbahn vorhanden, die ggf. zukünftig mitgenutzt werden kann.

Die max. acht ergänzenden Ferienunterkünfte werden dabei als Tiny-Häuser (jeweils max. 120 m² Grundfläche) in Modulbauweise errichtet. Dabei sollen sämtliche Module mit Schlafbereichen, Sanitäranlage, Küche mit Sitzbereich sowie Wohnbereich und Terrasse ausgestattet werden. Die Unterkünfte bieten damit Platz für bis zu sechs Personen. Als Baumaterialien sollen nach Möglichkeit nachwachsende Rohstoffe verwendet werden (Holzbauweise).

Die Fläche ist bereits über die Hunsrückstraße erschlossen. Der bereits vorhandene Parkplatz am Hauptgebäude kann zukünftig mitgenutzt werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Unterstände für Fahrräder und Motorräder errichtet. Zum unmittelbar angrenzenden Golfpark soll eine fußläufige Verbindung geschaffen werden.

Der Außenbereich soll in Verbindung zur vorgesehenen Nutzung begrünt und naturnah gestaltet werden. Vorgesehen ist zu-

dem die Anlage eines gemeinschaftlichen Grillplatzes mit Sitzmöglichkeiten.



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

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ (SO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Fläche für Ferienunterkünfte einschließlich der touristischen, gastronomischen und gewerblichen Nutzung des Bestandsgebäudes.

Zulässig sind das Hauptgebäude mit Gastraum, Gastronomie, Fremdenzimmer und Kegelbahn, Dienstleistungsangebote, die dem Nutzungszweck „Freizeit und Erholung“ in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Ferienwohnungen in Modulbauweise gem. § 13a BauNVO, die

einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. „Dauerwohnen“ ist dementsprechend nicht zulässig.

Weiterhin sind auch dem Betrieb der Ferienwohnungen dienende Funktions- und Nebenräume/-gebäude (z. B. Waschraum, Aufenthaltsraum), Stellplätze, Zufahrten, Zugänge sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen bzw. Nebenanlagen (z. B. Lagerfläche, Grillplatz, Sitzmöglichkeiten, Unterstand für Fahr- bzw. Motorräder, Mülltonnenstandplatz) und max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber / Betriebsleiter, die der Nutzung vor Ort zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Eine zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ist auf diese Weise sichergestellt. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen bzw. von der Umgebung auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

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 dem 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 im Sonstigen Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie Ferienhausgebieten und trägt der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung. Gleichzeitig orientiert sie sich an der bestehenden Bebauung in und um das Plangebiet.

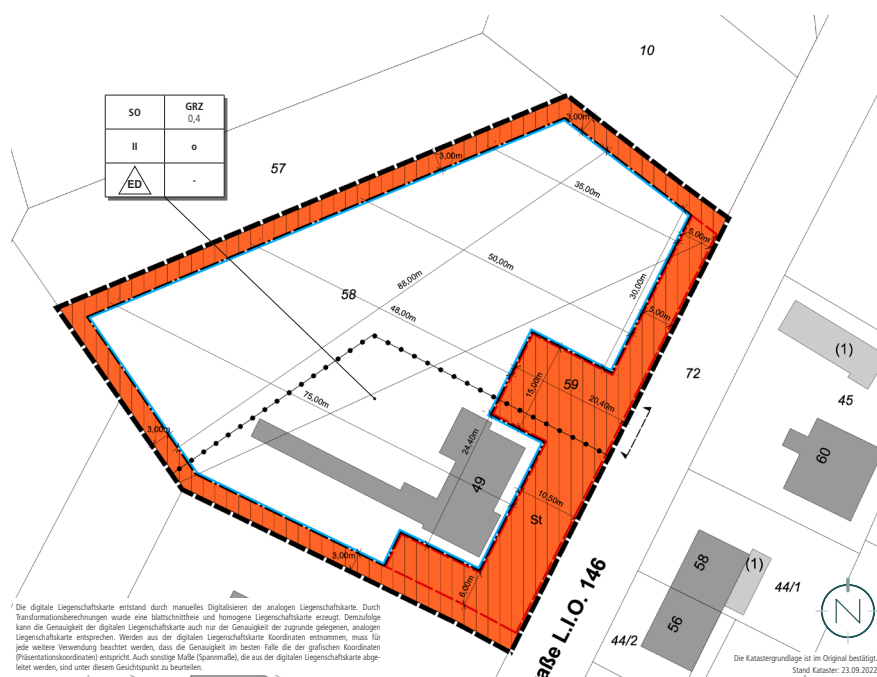
Neben dem Bestandsgebäude dürfen gem. § 19 Abs. 3 BauNVO max. 8 Ferienunterkünfte mit jeweils max. 120 m² Grundfläche errichtet werden.

Unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude bleiben auf diese Weise aus. 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).

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Sonstigen Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse 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 in und um das Plangebiet. So wird der städtebauliche 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 und Doppelhäuser errichtet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass besagte Haustypen mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden und eine Länge von 50 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 Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ 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, beispielhaften Konzept. Die Abmessungen 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.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich innerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes können auf diese Weise vermieden werden (Parksuchverkehr etc.).

Anschluss an Verkehrsflächen; Hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen errichtet und gesichert werden. Infolgedessen ist es nicht möglich ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle herzustellen.

Die Festsetzung soll in erster Linie eine einfache und sichere Verkehrsanbindung des Plangebietes sicherstellen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sowie des Verkehrsflusses verhindern.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes 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 ein harmonischer Übergang von Siedlungs- und Außenbereich kann so sichergestellt werden.

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

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 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 Bebauung erforderlich.

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

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

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

Weiterhin sind zur Eingrenzung des Plangebietes Einfriedungen (z. B. Zäune, Hecken) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig, wobei Zufahrtsbereiche (einschl. Sichtdreieck) freizuhalten sind.

Die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,00 m ist darüber hinaus zulässig.

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

Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass das Plangebiet im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar Hunsrück“ liegt.

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. 0,56 ha und befindet sich am Rand des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers. Die Umgebung entspricht einer wohngebietstypischen Nutzung (Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe). Unmittelbar angrenzend befindet sich zudem der Golfpark Bostalsee. Beeinträchtigungen von der Umgebung auf das Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ sowie umgekehrt sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die geplante Nutzung 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. Sie stellt weiterhin einen geeigneten Übergang zwischen Wohnnutzung und Golfpark dar. „Dauerwohnen“ ist, entsprechend der Begriffsbestimmung des § 13a BauNVO, nicht zulässig.

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 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Planung stellt eine Ergänzung bzw. Erweiterung der vor Ort bzw. in der Gemeinde und weiteren Umgebung vorhandenen touristischen Angebote dar, indem kleinräumig

zusätzliche Ferienunterkünfte geschaffen werden. Das Vorhaben zielt in erster Linie auf Gäste aus dem Bereich des naturnahen Tourismus sowie Sporttourismus ab (z. B. Wanderer, Radfahrer, Golfer).

Negative Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Stattdessen werden durch die Revitalisierung des Bestandsgebäudes sowie den Betrieb der Ferienunterkünfte zusätzliche wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres eher geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle, kleinteilige Bebauung.

Der Standort ist bereits durch die bestehende bzw. angrenzende Bebauung und Nutzung vorgeprägt. Das derzeitige Landschafts- und Ortsbild wird in Anbetracht der vorhandenen Strukturen nur unwesentlich verändert. Ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung 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 sowie den angrenzenden Golfpark teilweise vorbelastet. Im nördli-

chen Teilbereich befindet sich eine registrierte magere Flachland-Mähwiese (BT-6308-0016-2021, ca. 0,10 ha). Ein Eingriff in diese Fläche erfordert, entsprechend der vorangegangenen Ausführungen) ggf. einen Funktionalausgleich. Der längerfristig waserführende Grabenabschnitt ist nach Möglichkeit zu erhalten und im Rahmen des Konzeptes zu integrieren.

Darüber hinaus weist der Geltungsbereich keine weiteren umweltrelevanten Eigenschaften auf, insbesondere sind keine FFH-, Vogelschutz oder Naturschutzgebiete betroffen. Weiterhin sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben, mit Ausnahme der erwähnten mageren Flachland-Mähwiese, nicht negativ beeinträchtigt. Der Eingriff wird funktional ausgeglichen. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende und über den Bestand hinausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit ausgeschlossen bzw. kompensiert werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

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

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen (Gäste) 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 Plangebiet an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs insgesamt ausgeschlossen werden. Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu kleinteiligen Neuversiegelungen, die sich nicht in erheblichem Maße auf das lokale Klima auswirken. Es kommt allenfalls zu geringfügigen Veränderungen des Mikroklimas. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung am Standort hat bereits vorprägende Wirkung.

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. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern. Sämtliche bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten (Abstandsflächen etc.).

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) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung des derzeit untergenutzten Bestandsgebäudes in der Hunsrückstraße
- Sinnvolle Erweiterung / Ergänzung des touristischen Angebotes vor Ort bzw. in der Gemeinde / Umgebung und Stärkung der touristischen Attraktivität der Gemeinde Nohfelden
- Schaffung bzw. Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Die Neubebauung fügt sich 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; ggf. funktionaler Eingriffsausgleich und Erhalt Grabenabschnitt
- 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 vorhanden; geringer Erschließungsaufwand)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es sind keine Argumente bekannt, die bei Durchführung eines Funktionalausgleichs 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, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.