

Neubau Feuerwehrhaus Löschbezirk Mitte

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden,
Ortsteil Walhausen

ENTWURF

Stand: 21.01.2025



K E R N
P L A N 

Neubau Feuerwehrhaus Löschbezirk Mitte

Im Auftrag der:



Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 21.01.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Michelle John, B.Sc. Raumplanung

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





INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Gemeinde Nohfelden plant den Neubau eines Feuerwehrhauses auf der Fläche der jetzigen Grüngutsammelstelle. Ziel ist es, für den Löschbezirk Mitte einen Feuerwehrstützpunkt im Ortsteil Walhausen (angrenzend an den Siedlungskörper von Türkismühle) zu errichten und dadurch den Brandschutz und die Feuerwehrversorgung in der Gemeinde Nohfelden zu optimieren und zukunftssicher auszurichten.

Der Brandschutz stellt eine Pflichtaufgabe der Gemeinde dar. Freiwillige Feuerwehren vor Ort stellen die einzige Versorgungsfunktion im Brandfall dar und haben somit einen enormen Wert für das Allgemeinwohl. Mit den wachsenden Anforderungen an Technik, Sicherheit und Einsatzbereitschaft ist es unerlässlich, dass die entsprechende Infrastruktur den modernen Standards entspricht und bei Bedarf angepasst wird.

Der Standort der bisherigen Grüngutsammelstelle verfügt durch die direkte Lage an der L 319 über eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie über ausreichend Raum, um erforderliche Einrichtungen, Funktionen, Stellplätze und Nebenanlagen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren. Die Gemeindefläche bietet sich somit als optimaler Standort für die Errichtung eines modernen und den jeweiligen Anforderungen entsprechenden Feuerwehrgerätehauses an und kann sowohl Effizienz und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr steigern als auch Sicherheit und Arbeitsbedingungen der Feuerwehrleute verbessern.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die L 319 bzw. Türkismühler Straße gesichert.

Da die Fläche derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und die Zulassungskriterien des § 35 nicht oder nur bedingt erfüllt, wäre die geplante Nutzung derzeit nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Nohfelden hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Feuerwehrhaus Löschbezirk Mitte“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.600 m².

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

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

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Dr. Maas GbR, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für die Fläche eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Gemeinbedarfsfläche nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Feuerwehrhaus Löschbezirk Mitte“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Walhausen, unmittelbar angrenzend an den Ortsteil Türkismühle, in der Türkismühlerstraße bzw. angrenzend an die Landesstraße 319.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Verkehrsfläche der L 319,
- im Südosten durch die Verkehrsfläche der Türkismühler Straße,
- im Südwesten und Nordwesten durch Grün- und Freiflächen mit vermehrten Gehölzstrukturen (unter Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich an dem bisherigen bzw. derzeitigen Standort der Grüngutsammelstelle der Gemeinde Nohfelden und ist damit bereits anthropogen vorgeprägt. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist insbesondere durch die Verkehrsfläche der L 319 sowie Grün- und Freiflächen geprägt. Punktuell besteht zudem eine Wohn- bzw. landwirtschaftliche Nutzung.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Nohfelden, daher ist eine rasche Verwirklichung der Planung anzunehmen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung weitestgehend eingeebnet. Daher sind keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die von der L 319 abzweigende „Türkismühler Straße“ erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet soll auch künftig über diese bestehende Anbindung erfolgen. Die Landesstraße bindet das Gebiet an das weitere örtliche Verkehrsnetz und von dort aus im weiteren Verlauf auch an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur (Landstraße L 135, Autobahn A 62). Hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen sind, mit Ausnahme einer möglichen zusätzlichen Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge (in direkter Anbindung an die L 319), keine weiteren Erschließungsanlagen notwendig. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind auch für die vorgesehene Nutzung ausreichend.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Die Entwässerung im Trennsystem zu erschließen. Eine Ableitung der Abwässer über den Entwässerungsstrang in der Türkismühler Straße ist grundsätzlich möglich.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. 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 Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Nieder-



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

schlagswasser nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 07.05.2024).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen (u. a. Regenwasserrückhaltung, Löschwasser) müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt werden.

Gutachterliche Stellungnahme Hochwassersituation

„Die Fläche, auf der das neue Feuerwehrgerätehaus gebaut werden soll, liegt außerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes der Nahe. In nachfolgender Abbildung ist die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet der Nahe dargestellt.

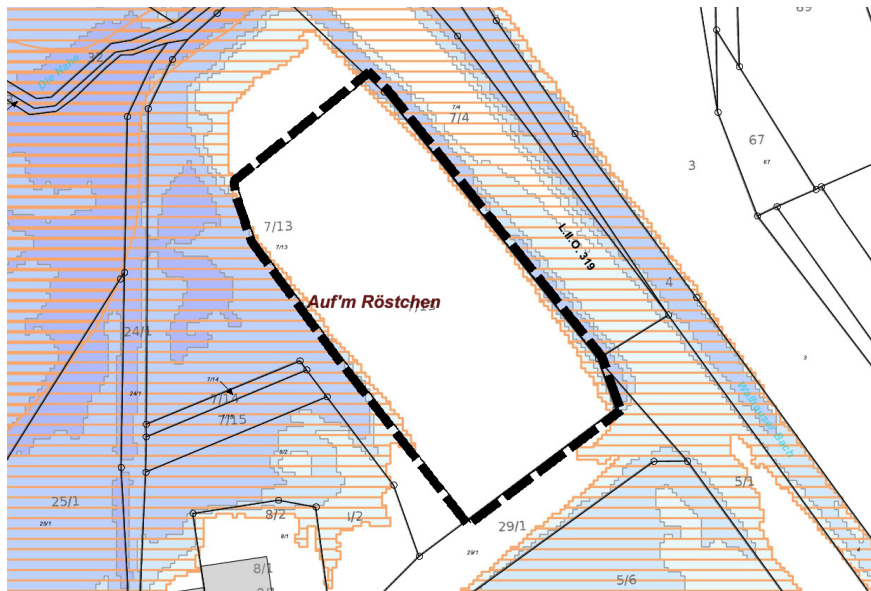
Da es im Zufahrtsbereich auf der Landstraße zu Überflutungen kommt, war auf Anforderung des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz zu prüfen, ob bei einem 100-jährlichen Hochwasser der Nahe Feuerwehrpersonal mit Privat-PKW das Gerätehaus erreichen kann und ob Einsatzfahrzeuge ausrücken können.

Nach Überprüfung der aktuellen hydrologischen Daten der Nahe wurde durch eepi eine Modellprüfung mittels aktuell gültigen Hochwassermodell (Stand 2014) durchgeführt, mit dem die Hochwassergefahrenkarten bzw. das Überschwemmungsgebiet der Nahe berechnet wurden.

Bei der Modellprüfung des Lastfalls HQ100 wurde festgestellt, dass die Landstraße max. um ca. 15 cm überflutet ist. Das heißt bei dem untersuchten HQ100 können Feuerwehrleute mit Privat-PKW den Standort erreichen und Einsatzfahrzeuge können ausrücken.

Da es zu keiner Verschlechterung der Hochwasserlage und zu keinem Verlust von Retentionsraum kommt ist der untersuchte Planungsstand des im Betreff näher bezeichneten Projektes in Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes als genehmigungsfähig einzustufen.“

(Quelle: „Gutachterliche Stellungnahme Hochwassersituation - Bebauungsplan Neubau Feuerwehrgerätehaus Löschbezirk Mitte - Gewässer Nahe km 7,1“; Ingenieurbüro eepi Luxembourg S.à.r.l., 12, route de Mondorf (Mounereferstrooss), L-5541 Remerschen, Stand: 16.05.2024)



Katasterkarte mit Geltungsbereich B-Plan (schwarze Linie) und 100-jährliches ÜSG (Schraffur); Quelle: Geoportal des Saarlandes; Bearbeitung: Kernplan



Blick von der Türkismühler Straße nach Nordwesten auf das Plangebiet



Blick von der Türkismühler Straße in das Plangebiet

Berücksichtigung von Standortalternativen

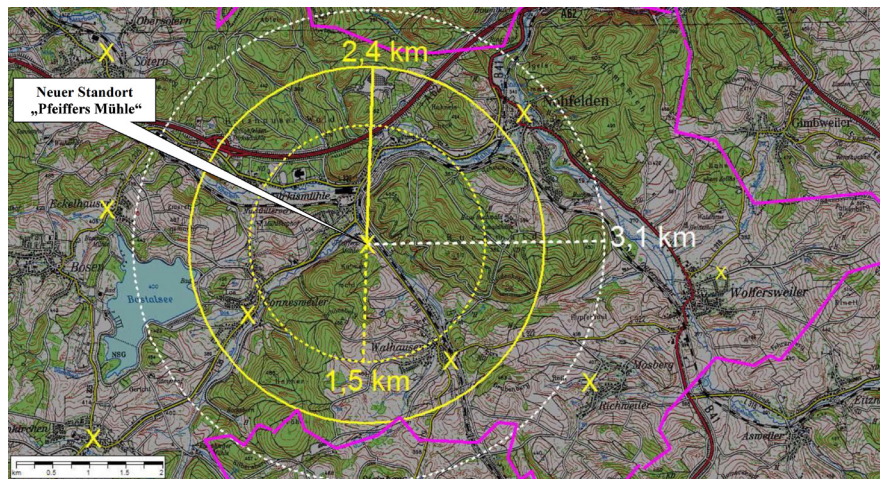
Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung der Flächeninanspruchnahme, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Mit der Errichtung des Feuerwehrstandortes geht eine räumliche Definition des empfohlenen Eintreffradius i. S. d. Planungs- und AusstattungsVV einher. Somit werden die Ortsteile Walhausen, Türkismühle, Nohfelden, Eckelhausen und Gonneseiler durch einen in innerhalb von 8 Minuten erreichbaren Radius von 4 km abgedeckt. Alternativstandorte fallen also insbesondere aufgrund der erforderlichen Eintreffradien weg (vgl. Brandschutzbedarfsplan Gemeinde Nohfelden, Fortschreibung 2024) Doch nur durch ein zeitgemäßes Feuerwehrgerätehaus verbessert sich die technische Einsatzbereitschaft, sowie die Arbeitsbedingungen der Feuerwehr und dadurch die Versorgungsqualität.

Es gibt ferner keine naheliegenden Flächen die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Diese sind angesichts der bereits bestehenden Versiegelung und Vornutzung des Plangebietes allerdings jeweils mit deutlich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Gemeinde nicht umsetzbar.




Blick von Nordosten auf den Zufahrtsbereich der L 319



Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Nohfelden - Fortschreibung 2024; Abdeckungsbereich neuer Standort Löschbezirk Mitte bei einer Ausrückzeit von 5 Minuten; Quelle: Gemeinde Nohfelden

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nicht-zentraler Ortsteil; Bipolares Zentrum Nohfelden / Türkismühle (Grundzentrum)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen direkt angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich ein Vorranggebiet Naturschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Flächen: erfüllt Keine Restriktionen für das Vorhaben Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen vom Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> nach dem Landschaftsprogramm liegt der Geltungsbereich in einem Natur- und Kulturerlebnisraum keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p> <p>Die umliegenden Flächen des Plangebietes sind von Hochwasser (HQ100) betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch mit seinem Geltungsbereich außerhalb dieser Flächen. Zudem wurde der Sachstand im Laufe des Verfahrens geprüft, wodurch keine Bedenken gegen die Planung bestehen (s. gutachterliche Stellungnahme Hochwassersituation).</p>
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, so dass eine direkte Beeinträchtigung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden kann.
Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate, Regionalparks	<ul style="list-style-type: none"> Es grenzt ein Überschwemmungsgebiet an den Geltungsbereich an, bei einem Hochwasseraufkommen (HQ 100) kann in diesen Bereichen eine Wassertiefe von bis zu 0,5 m entstehen (s. gutachterliche Stellungnahme Hochwassersituation) direkt angrenzend zum Geltungsbereich liegt das FFH-Schutzgebiet sowie Landschaftsschutzgebiet „Felsental der Nahe bei Nohfelden“ (L 6308-303)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Verkehrswegenetz	<ul style="list-style-type: none"> östlich angrenzendes Schienennetz als Primarnetz

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand frühzeitige Beteiligung)	
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Feuerwehrhaus Löschbezirk Mitte“ teilgeändert.</p>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Nohfelden; Bearbeitung: Kernplan</p>
Bebauungsplan	Für den vorliegenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist hier nicht erforderlich, da der Festsetzungskatalog des BauGB eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit enthält.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Rettungs- und Hilfeleistungseinrichtungen zulässig, sowie dazugehörige Sozialräume und Übungs- und Trainingsanlagen. Technische Infrastruktur und Nebenanlagen, wie Fahrzeughallen, Stellplätze und Waschplätze ergänzen das erforderliche Nutzungsportfolio des Feuerwehrstandortes.

Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. 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 wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Demnach sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Entwicklung ortstypischer sowie zweckmäßiger Bauformen bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung des Standortes. Einer unverhältnismäßigen

überdimensionierten Höhenentwicklung wird somit vorgebeugt.

Zulässige Grundfläche

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

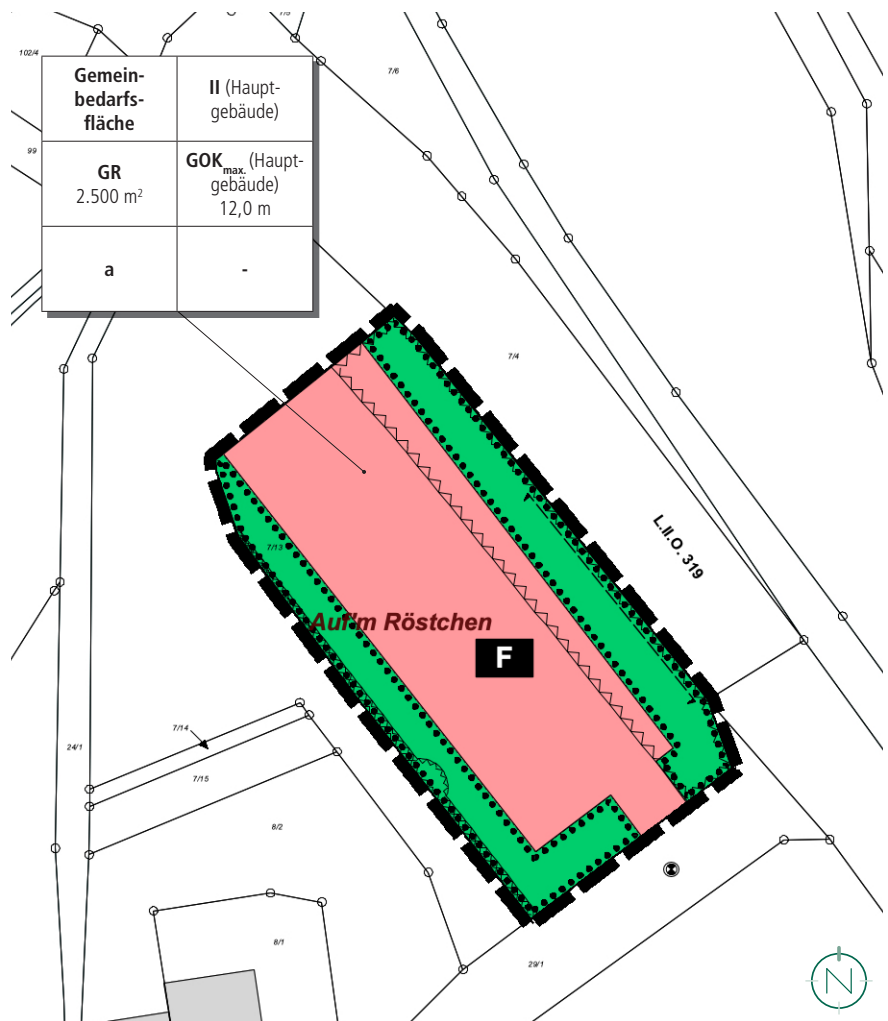
Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO gibt an, wie viel Grundfläche von den baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ darf die maximal zulässige Grundfläche von 2.500 m² nicht überschritten werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt. Dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sind hierbei jedoch nicht anzurechnen.

Die vorgesehene zulässige Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche spiegelt den vielseitigen und wachsenden Bedarf an funktionalen und effizienten Räumlichkeiten der Feuerwehr wider. Dies berücksichtigt nicht nur den unmittelbaren Platzbedarf für Rettungsfahrzeuge und technische Ausrüstung, sondern auch die Integration von Übungs- und Trainingsanlagen und langfristig potenziell erforderliche Erweiterungen.

Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche die Einbeziehung von Schulungs- und Sozialräumen, die für die fortlaufende Ausbildung und das Wohlergehen der Feuerwehrleute unerlässlich



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan GmbH

lich sind. Um den grünen Charakter des Areals zu wahren und die Biodiversität zu fördern, sind Pflanzmaßnahmen für nicht überbaute Flächen und Stellplätze geplant. Versiegelungen sind nach den festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

Auf die zeichnerische Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da die bauliche Nutzung aufgrund der komplexen und nicht abgeschlossenen Planung hinsichtlich der exakten Verortung nicht absehbar ist. Durch den Verzicht auf eine definierte Baugrenzen bleibt überdies die Möglichkeit offen, das geplante Feuerwehrgerätehaus bei Bedarf zu erweitern oder anzupassen.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Die festgesetzten Höhen gewährleisten Entwicklungsspielraum bei der Realisierung des Feuerwehrgerätehauses.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet wird. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die oberen Bezugshöhen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist jeweils die Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Türkismühler Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,20 m

überschritten werden. Durch Solarmodule/Photovoltaikmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Somit wird die Nutzung solarer Strahlungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien trotz Beschränkung der Höhe baulicher und sonstiger Anlagen weiterhin ermöglicht.

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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit der Möglichkeit Gebäude bei der eine Bebauung im seitlichem Grenzabstand zulässig ist bildet gemeinsam mit der zulässigen Grundfläche die Basis für eine zweckmäßige Bebauung bzw. Grundstücksnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Sie eröffnet dem Bauherren somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung ihrer Baukörper und ermöglicht Entwicklungsspielraum bei der Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Funktionen und Nutzungen.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 SStrG

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßenbaugesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 135. Die Regelung des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.

Zur Sicherung der unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufenden 20-kV-Freileitung wird ein Schutzstreifen festgesetzt, der den Angaben des Leitungsträgers (Energienetzgesellschaft mbH) entspricht (5,0 m Schutzstreifen, beiderseits 2,5 m; kreisförmiger Schutzbereich um Mast, 5,0 m Radius). Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie Überbauung grundsätzlich untersagt. Ausnahmen hiervon sind

nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich Feuerwehr

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung zur Lage eines Ein- und Ausfahrtbereiches für die Feuerwehrfahrzeuge dient der Sicherstellung der Erschließung des geplanten Feuerwehrstandortes sowie der effizienten Abwicklung des damit verbundenen Feuerwehrverkehrs.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes zielt auf die Sicherung der vor Ort bestehenden Grünstrukturen ab. Sie fördert somit sowohl den Naturschutz als auch die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Errichtung einer Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zur östlich verlaufende Landesstraße darf innerhalb der Grünfläche ausnahmsweise ein entsprechender Bereich (max. 10,0 m Breite) in Anspruch genommen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44

Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden zudem entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie die harmonische Einbindung in die teilweise durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägte Umgebung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sollen i. V. m. dieser Festsetzung, soweit möglich, erhalten werden. Dies dient sowohl dem Naturschutz als auch der Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Maßnahmen, die einen ökologischen Mehrwert für das Gebiet und die bestehenden Grünstrukturen bieten, sind zulässig.

Ferner ist innerhalb der Fläche die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zur östlich verlaufende Landesstraße (L 319) ausnahmsweise bis zu einer Breite von maximal 10,0 m zulässig. Diese Ausnahme dient der späteren Nutzung des Plangebietes sowie der ordnungsgemäßen Abwicklung des Verkehrs, auch zu Einsatzzeiten.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Um gestalterische Mindestanforderungen

planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Zulässigkeit zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen sowie zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen ermöglicht die nachhaltige Umsetzung der Planung bzw. Entwicklung des Gebietes.

Ferner ist, um die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sowohl die Anlage von Böschungen, Stützmauern als auch Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

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

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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Bis auf gelegentliche Übungen, Fahrzeugbewegungen und Einsätze ist nicht mit Geräuschmissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort zu rechnen, zumal insbesondere die Verwendung des Martinshorns ein eng geregeltes Sonderrecht darstellt. Wesentliche Beeinträchtigungen mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Bedeutsam ist zudem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen und Infrastruktur der Daseinsvorsorge. Im Brand- oder Katastrophenfall muss eine zeitgemäße und gut ausgestattete Feuerwehr bereit stehen.

Der Brandschutz ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Diese Aufgabe erfüllt die Freiwillige Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehren vor Ort stellen die einzige Versorgungsfunktion im Brandfall dar. Dies hat einen enormen Wert für das Allgemeinwohl.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Die Bedeutung des räumlichen Geltungsbereiches ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Grüngutsammelstelle für

das Landschafts- und Ortsbild insgesamt als eher gering einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen für Landschafts- und Ortsbild werden daher nicht prognostiziert.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Bauernhof) und der daraus resultierenden geringen Störsdisposition entsprechend vorbelastet.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Durch das Vorhaben sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Arten und Biotope, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Kultur- und Sachgüter.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen drängenden Bedarf nach einem zeitgemäßen Feuerwehrgerätehaus, welches die Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche von ca. 4.600 m² erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung einer infrastrukturell erschlossenen Fläche im Außenbereich im Eigentum der Gemeinde.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend zu Überschwemmungsgebieten sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dies gilt selbstverständlich auch für die öffentliche Hand. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes /Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu Überschwemmungsgebieten, welche Hochwasser HQ 100 betroffen sind. Der Geltungsbereich selbst ist jedoch von solchen Hochwasservorkommen nicht betroffen. Dieser Sachstand wurde im Laufe des Verfahrens bereits geprüft. Aufgrund dessen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über die Türkismühler Straße. Die erforderlichen Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr bzw. Besucher werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es lediglich zu geringfügigen Versiegelungen, was voraussichtlich zur keiner erheblichen Veränderung des Mikroklimas führen wird.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das Planvorhaben sind keine Belange der Forst- und Landwirtschaft betroffen. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Forst- oder Landschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange des Zivilschutzes

Mit der Errichtung eines Feuerwehrstandortes werden die Voraussetzungen geschaffen, um andernorts schwere Unfälle oder Katastrophen zu vermeiden. Die Feuerwehr ist zentraler Bestandteil des örtlichen Zivilschutzes. Es ist von hohem öffentlichen Interesse, gute Standorte und Ausstattungen entsprechend dem neuesten Stand der Technik für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste vorzuhalten.

Auswirkungen auf private Belange

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Nohfelden.

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 erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand 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 Bebauungsplans

- Langfristige Sicherung einer guten Versorgungsqualität durch die Feuerwehr aufgrund eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses an zentraler Stelle (im Zuge der Zusammenlegung von Löschbezirken),
- Beitrag zur Verbesserung und Sicherung der gesamtgemeindlichen Feuerwehrausstattung und Brandbekämpfung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung einer mindergenutzten bzw. vorbelasteten Fläche,
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes,
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft,
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine planungsrechtlichen Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 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 Planung umzusetzen.