

# Nördlich der Kapellenflur

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden,  
Ortsteil Eiweiler

ENTWURF

19.12.2024



GEMEINDE  
**NOHFELDEN**

KERN  
PLAN

# Nördlich der Kapellenflur

## Im Auftrag:



Gemeinde Nohfelden  
An der Burg  
66625 Nohfelden

## IMPRESSUM

Stand: 19.12.2024, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Berücksichtigung von Standortalternativen	14
Städtebauliches Konzept	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21
Anlage: Umweltbericht	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune. Um in der Gemeinde Nohfelden sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden als auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitstellen zu können, wurde im Jahr 2022 ein Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellt.

Für den Ortsteil Eiweiler wurden insgesamt vier Potenzialflächen ermittelt, wobei die Entwicklung der Potenzialfläche „Nördlich der Kapellenflur“ (ca. 1,6 ha) zur Schaffung von neuem Wohnraum priorisiert wird (näheres hierzu siehe S. 14).

Die priorisierte Wohnbaufläche „Nördlich der Kapellenflur“ soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Die mit vereinzelten Gehölzen bewachsene Freifläche zwischen dem Plangebiet und der bestehenden

Wohnbebauung der Straße „Kapellenflur“ soll nicht überplant werden. Diese bleibt in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet grenzt nördlich an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Kapellenflur“ an und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen und einen Spielplatz.

Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von bis zu 11 Wohngebäuden entstehen. Dies entspricht dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022) ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler (Bedarfermittlung 15 Jahre).

Der im südöstlichen Teil des Plangebietes gelegene Spielplatz wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung in Verlängerung der Straße „Zur Eifelbach“. Für die Erschließung

der einzelnen Wohnbaugrundstücke ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeiten geplant. Die Erschließungsanlagen sind so konzipiert, dass ein 2. Bauabschnitt nach Nordwesten möglich ist. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung 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 Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenflur“ im Ortsteil Eiweiler beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad



Kataster mit Geltungsbereich; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Ein erster Entwurf des Umweltberichts liegt vor. Der Umweltbericht wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 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. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas GbR, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Übersichtsplan, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eiweiler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, wie folgt, begrenzt:

- im Südosten durch Wohnbebauung der Straße „Kapellenflur“ samt zugehöriger Freiflächen (Hs.-Nrn. 2, 4 und 6),
- im Nordosten und Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen samt Gehölzstrukturen,
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie
- im Südosten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst im südöstlichen Bereich einen Spielplatz; die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Umgebung ist im Süden durch Wohnbebauung mit den zugehörigen Freiflächen geprägt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine Einfamilienhausbebauung.

Im Osten, Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen an das Plangebiet an. Weiter im Nordosten und Westen

werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Waldflächen und den Verlauf des Eifel- und Wölfersbachs begrenzt.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und der umgebenden Landschaft mit dem Eifel- und Wölfersbach, der guten verkehrlichen Anbindung an die BAB 1 und BAB 62 und insbesondere der Nähe zum Bostalsee (ca. 10 Pkw-Fahrminuten) ist der Standort für eine Wohnbebauung gut geeignet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Nohfelden bzw. ist diese verfügbareberechtigt, sodass von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen ist.



Luftbild mit Verortung des Plangebietes, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

Die Topografie hat insbesondere Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes. Durch das Planvorhaben kann es zu Reliefveränderungen kommen, da Gelände-modellierungen erforderlich sein können.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 27.11.2024)

## Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im östlichen Bereich über die Straße „Zur Eifelbach“; diese mündet aktuell in einen Wirtschaftsweg, welcher im Zuge der Planung ausgebaut werden muss. Für die Erschließung der einzelnen Wohnbaugrundstücke ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeiten geplant. Nach Westen hin soll eine Anbindung an den bestehenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Über die Straße „Zur Eifelbach“/ Petersbergstraße wird das Plangebiet an die Landesstraße L 326, die als Neunkircher Straße durch den Ortsteil Eiweiler führt, und somit

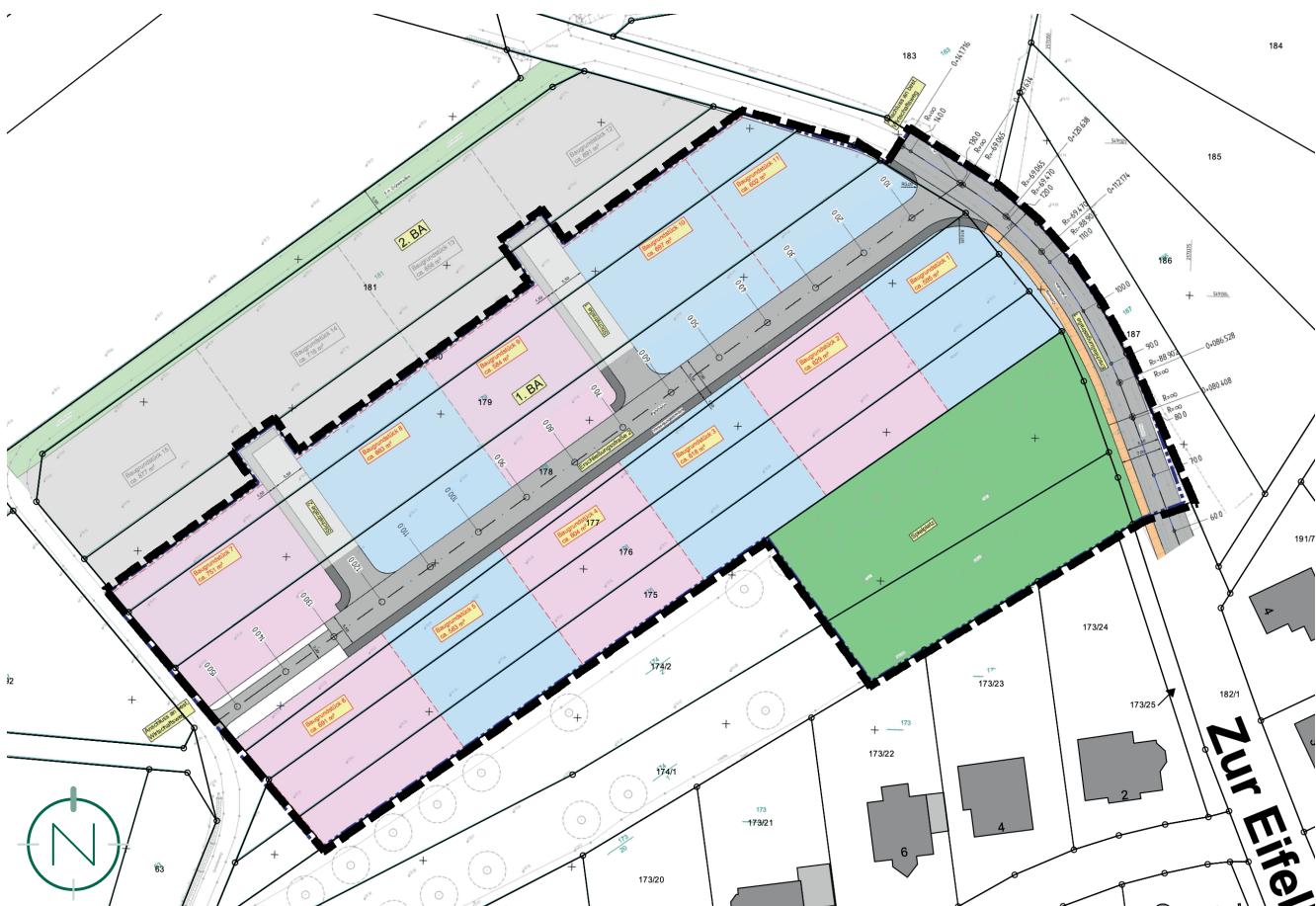
an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die BAB 62 ist in etwa 15 Pkw-Fahrminuten und die BAB 1 in unter 10 Pkw-Fahrminuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dorfplatz Eiweiler“ befindet sich in einer

Entfernung von ca. 600 m in der Neunkircher Straße (L 326).

## Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.



Erschließung des Neubaugebietes in der Gemeinde Nohfelden im Ortsteil Eiweiler (Ausschnitt), Stand: 22.10.2024; ohne Maßstab; Quelle: NOLTE + NAGEL Beratende Ingenieure PartG mbB – Ingenieurgesellschaft für Infrastrukturplanung und Ingenieurvermessung, Marktplatz 12, 66687 Wadern; Kastastergrundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

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

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a 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 Geoportal des Saarlandes ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versickerung nur bedingt geeignet.

**Wird nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes ergänzt bzw. angepasst.**

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

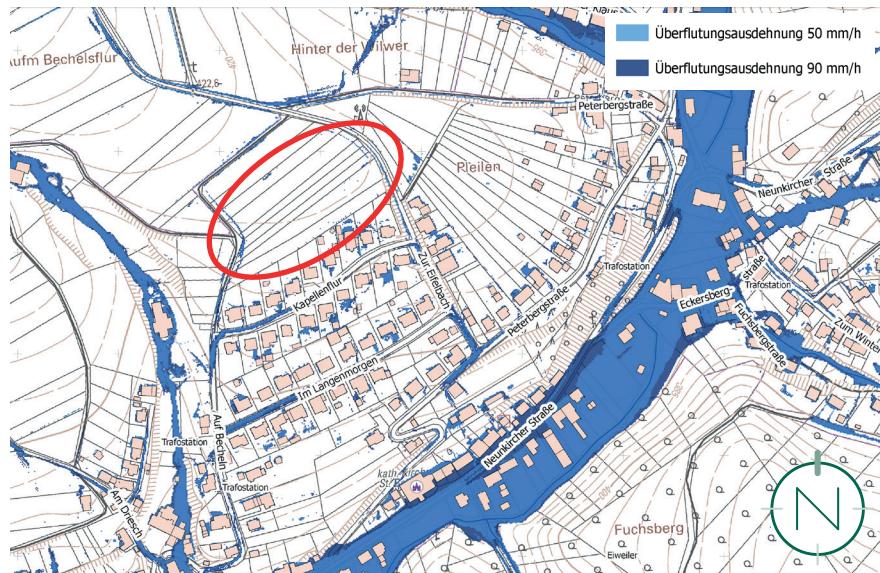
## Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Nohfelden ist im Falle eines Starkregenereignisses ( $N = 50 \text{ mm/h}$ ) im Plangebiet mit Wassertiefen von bis zu 10 cm zu rechnen. Von Wassertiefen zwischen 5 und 10 cm sind vereinzelte, randliche Bereiche betroffen; Wassertiefen  $< 5 \text{ cm}$  werden in den Gefahrenkarten nicht dargestellt. Lediglich im Bereich der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verlängerung der Straße „Zur Eifelbach“ können stellenweise Wassertiefen von bis zu 30 cm auftreten.

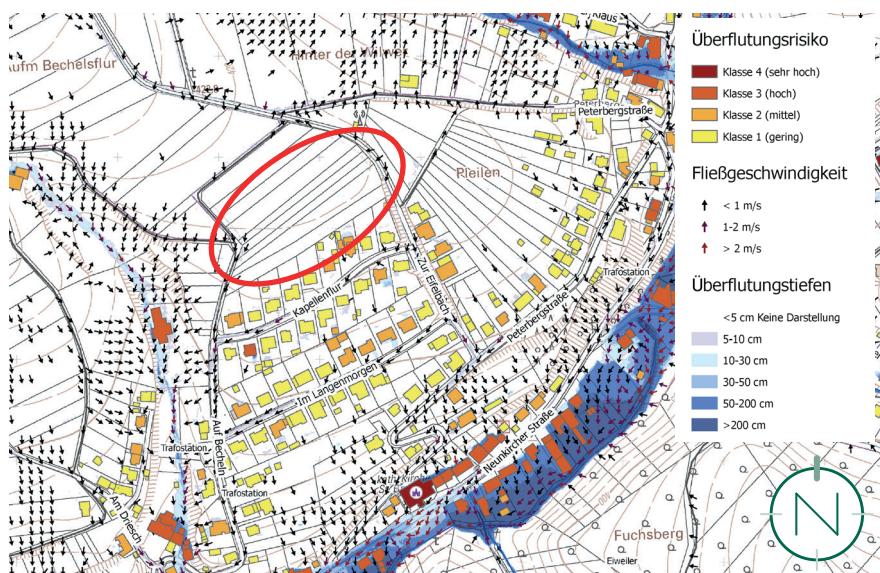
Im Bereich des Plangebietes ist, gemäß den Annahmen der Starkregen-gefahrenkarte, mit Fließgeschwindigkeiten  $< 1 \text{ m/s}$  zu rechnen.

Sowohl innerhalb des Plangebietes selbst als auch in der näheren Umgebung sind, unter Hinzuziehung des Maßnahmenplanes als Bestandteil des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes der Gemeinde Nohfelden (2023), keine Maßnahmen vorgesehen. Lediglich im zugehörigen Erläuterungsbericht werden allgemeine Vorsorgemaßnahmen (z.B. Untersagen von Steingärten, Wasserrückhalt in Frei- und Grünflächen, Dachbegrünung) aufgeführt.

Generell ist hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten



Überflutungsausdehnung bei  $N = 50 \text{ mm/h}$  und  $N = 90 \text{ mm/h}$ , Ortsteil Eiweiler; Quelle: IB CADWERKSTATT GmbH; Stand: 11.09.2023



Überflutungstiefen und Überflutungsrisko bei  $N = 50 \text{ mm/h}$ , Ortsteil Eiweiler; Quelle: IB CADWERKSTATT GmbH; Stand: 11.09.2023

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 Grundstücks-eigentümer 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.

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be- lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nahbereich des Grundzentrums Nohfelden/ Türkismühle (bipolares Zentrum), nichtachsengebunden, Lage im mittelzentralen Verflechtungsbereich St. Wendel
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 2) „[...] Die Siedlungs- und Versorgungsstruktur in nicht-zentralen Gemeindeteilen ist auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel.</li> <li>• (Z 16) „[...] Für nicht-zentrale [...] Ortsteile außerhalb der Siedlungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel.</li> <li>• (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]“ Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz.</li> <li>• (G 29) „Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden. Städtisch geprägte Siedlungsformen sollen nicht als Vorlage für ländliche Siedlungsplanungen dienen.“ Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz.</li> <li>• (Z 31) „[...] Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel.</li> <li>• Demnach ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben.</li> </ul>
Wohneinheiten (ergänzend hierzu siehe S. 10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>• Als Wohnungsbedarf sind im LEP für den Ortsteil Eiweiler 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt; entspricht ca. 13 Wohnungen / Jahr bei 561 Einwohnern (Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden, Stand: 2022) im Ortsteil Eiweiler.</li> <li>• Dem ermittelten Wohnraumbedarf müssen die derzeit vorhandenen innerörtlichen Potenzialflächen und Wohnraumangebote gegenübergestellt werden; hierzu zählen insbesondere die Baulücken im Bereich von Bebauungsplänen und Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB.</li> <li>• Für den Ortsteil Eiweiler ergibt sich folglich ein Bedarfswert von 11 Wohneinheiten (2 Baulücken nach LEP „Siedlung“ steht ein Bedarf von 13 Wohneinheiten gegenüber).</li> <li>• Dies bedeutet, dass, unter Hinzunahme der bilanzierten Baulücken, bis 2036 noch zusätzlicher Wohnraum für 11 Wohneinheiten im Ortsteil Eiweiler geschaffen werden muss, um dem ermittelten Bedarfswert gerecht werden zu können.</li> </ul> <p>Quelle: Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept Gemeinde Nohfelden (2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> </ul>

► Baulücken nach LEP Siedlung 2006 im Ortsteil Eiweiler im Jahr 2022

	<b>Baulücken in B-Pläne (§ 30/§ 33 BauGB), Satzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)</b>	Reserveflächen FNP (unbebaukt nach aktuellem Stand)			<b>Baulücken nach LEP gesamt</b>
		in ha	durchschnittliche Siedlungsdichte LEP	Wohneinheiten	
<b>Eiweiler</b>	2	0	15 W/ha	0	2

► Wohnraumbedarf nach LEP Siedlung 2006 im Ortsteil Eiweiler 2022-2036

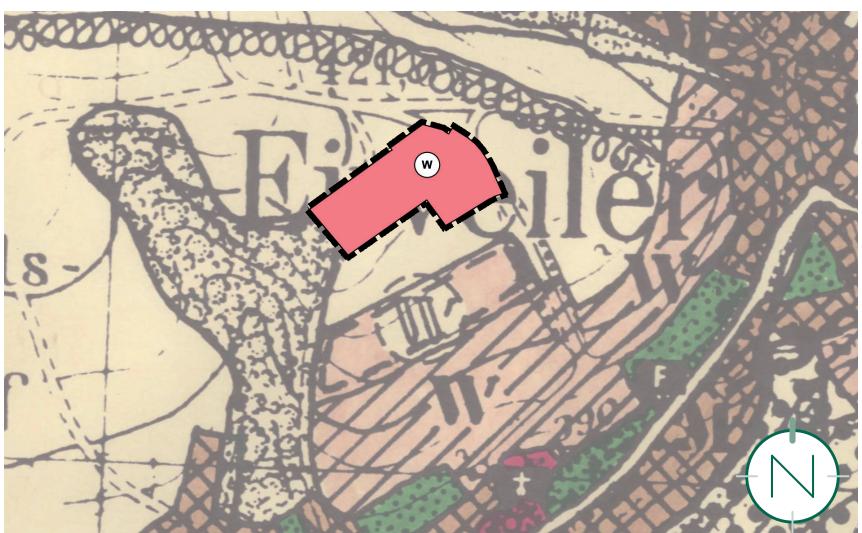
	<b>Einwohner (Stand 2022)</b>	<b>Bedarf W 1.000 Einwohner/ Jahr</b>	<b>Bedarf Wohneinheiten 2022-2036</b>	<b>durchschnittliche Siedlungsdichte LEP</b>	<b>benötigte Siedlungsfläche 2022-2036 in ha</b>
<b>Eiweiler</b>	561	1,5	13 W	15 W/ha	0,9 ha

► Wohneinheitenbilanzierung nach LEP Siedlung

	<b>Baulücken in B-Plänen und Satzungen</b>	<b>Baulücken in Reserveflächen FNP</b>	<b>Baulücken nach LEP gesamt</b>	<b>Bedarf Wohneinheiten 2022-2036</b>	<b>Bilanz Wohnraumbedarf und anrechenbare Baulücken</b>
<b>Eiweiler</b>	2	0	2	13 W	<b>11 W</b>

Quelle: Auszug aus dem Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022)

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Kennung FFH-L-6408-305 befindet sich ca. 170 m nördlich des Plangebietes.</li> </ul>
Wasserschutzgebiet	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das nächstgelegene, in Planung befindliche Wasserschutzgebiet (Schutzone III) befindet sich ca. 115 m nordöstlich des Plangebietes.</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<p>Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit aber keine Restriktionen verbunden)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Eiweiler“ mit der Kennung LSG-L-6408-305 befindet sich ca. 170 m nördlich des Plangebietes und überlagert sich in diesem Bereich mit dem FFH-Gebiet (siehe oben).</li> </ul>
Biotopkartierung Saarland	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der nächstgelegene FFH-Lebensraumtyp mit der Kennung BT-6408-0365-2016 befindet sich ca. 30 m nordöstlich des Plangebietes.</li> <li>• Das nächstgelegene geschützte Biotop mit der Kennung GB-6408-0116-2016 befindet sich ca. 150 m nördlich des Plangebietes.</li> </ul>
Biotopverbundflächen	Das Plangebiet liegt, wie auch weitere Teile der bebauten Ortslage, innerhalb eines Gebietes, das als „Biotopverbund Wildkatze“ ausgewiesen ist.
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand: frühzeitige Beteiligung)</b>	

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden</p>  <p>Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nohfelden</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Aktuell richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig; es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>Südöstlich an das Plangebiet angrenzend existiert ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kapellenflur“ (1986). Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR), eine GRZ von 0,4, talseitig zwei und bergseitig ein Vollgeschoss, eine GFZ von 0,5 bei einem Vollgeschoss und eine GFZ von 0,8 bei zwei Vollgeschossen sowie eine offene Bauweise fest. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.</p>  <p>Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenflur“ (1986) der Gemeinde Nohfelden</p>

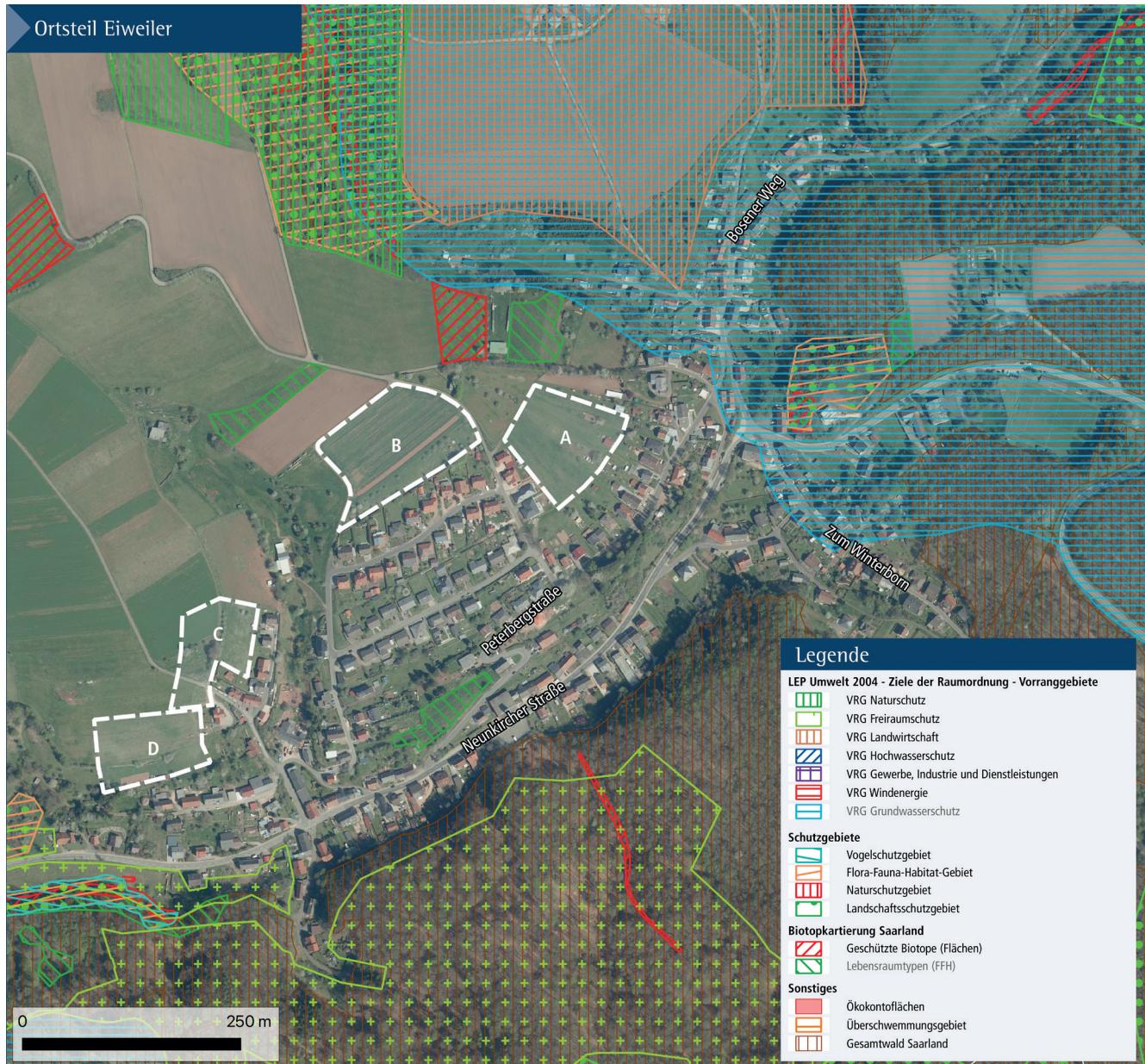
# Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, 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.

Um in der Gemeinde Nohfelden sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden als auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitzustellen zu können, wurde im Jahr 2022 ein Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Für den Ortsteil Eiweiler wurden insgesamt vier Potenzialflächen ermittelt, wobei die Entwicklung der Potenzialfläche „Nördlich der Kapellenflur“ zur Schaffung von neuem Wohnraum priorisiert wird (siehe Abbildung: Fläche B).

Geplant ist, die Potenzialfläche „Nördlich der Kapellenflur“ zu Wohnzwecken in zwei Bauabschnitten zu entwickeln.

Das Plangebiet (1. Bauabschnitt) liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eiweiler, grenzt nördlich an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Kapellenflur“ an und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Spielplatz. Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von bis zu 11 Wohngebäuden entstehen. Dies entspricht dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022)



Potenzialflächen im Ortsteil Eiweiler; Quelle: Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept Gemeinde Nohfelden (2022)

ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler.

Angesichts der bereits im Rahmen des Wohn- und Gewerbebauflächenkonzeptes der Gemeinde Nohfelden (2022) ausgewählten und bereits priorisierten Potenzialflächen bedarf es im vorliegenden Fall keiner weiteren Berücksichtigung von Standortalternativen.

# Städtebauliches Konzept

Geplant sind bis zu 11 Wohnbaugrundstücke. Dies entspricht dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022) ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler. Zudem wird der bereits bestehende Spielplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

In Anlehnung an die südlich angrenzende Wohnbebauung sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen, zweigeschossigen Bauweise vorgesehen. Weiterhin gewährleistet die ergänzende Festlegung einer maximalen Firsthöhe ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebietes in den Bestand.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung in Verlängerung der bestehenden Straße „Zur Eifelbach“. Für die Erschließung der einzelnen Wohnbaugrundstücke ist eine 5,50 m breite Stichstraße mit Wendemöglichkeiten geplant. Überdies dient die Mischverkehrsfläche der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Die geplanten Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 580 und 750 qm.

Die beiden, von der geplanten Stichstraße nach Nordwesten hin abzweigenden, Grünflächen ermöglichen es, das geplante Wohn-

gebiet perspektivisch um etwa vier weitere Bauplätze zu erweitern (2. Bauabschnitt).



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

### Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Ein reines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen zentrale Zweckbestimmung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im Wohnen liegt.

Die getroffene Festsetzung orientiert sich am südlich angrenzenden Bestand; hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Reines Wohngebiet (Bebauungsplan „Kapellenflur“ (1986)). Nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 waren in Reinen Wohngebieten ausschließlich Wohn-

gebäude zulässig. Ausnahmsweise konnten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In Anlehnung hieran wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Bauplanungsrechtlich ist folglich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen; gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

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

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird, neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, durch die Festsetzung der Firsthöhe geregelt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Be-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

einrächtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 10,50 m wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt und im Zusammenspiel mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der Topographie Rechnung getragen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Bei Ausbildung eines Stafelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so zu einem einheitlichen Erscheinungsbild sowohl innerhalb des Plan gebietes selbst als auch im Zusammenwirken mit dem südlich angrenzenden Bestand beigetragen.

## Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindest freiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und orientiert sich am südlich angrenzenden Bestand (Bebauungsplan „Kapellenflur“). Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

baulichen Anlagen unterhalb der Gelände oberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen. Auf dem Baugrundstücken verbleiben ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung des Wohngebietes im Übergang zur freien Landschaft. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird sichergestellt.

## Zahl der Vollgeschosse

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

Ergänzend zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht, im Zusammenwirken mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe, die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

## 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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die der Baustuktur des südlich angrenzenden Wohngebietes entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den Bau von Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung

dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge ist gewährleistet, dass sich die Bautypologie des südlich angrenzenden Wohngebietes fortsetzt.

## 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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster 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 Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Carports und Garagen sind bewusst lediglich innerhalb der Baugrenzen und in seitlichem Grenzabstand zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten Mischverkehrsfläche M1 ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport. Hierzu sind Stellplätze auch zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Reinen Wohngebiet (WR) auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

## Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf Höhe der Wohnbebauung der Straße „Zur Eifelbach“ mit der Hs.-Nr. 4 mündet die Straße „Zur Eifelbach“ derzeit in einen Wirtschaftsweg. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche stellt die geplante Verlängerung der Straße „Zur Eifelbach“ dar und dient, zusammen mit der festgesetzten Mischverkehrsfläche, der Erschließung des Plangebietes.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (M1, M2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche dient der Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke und soll als 5,50 m breite Stichstraße mit Wendemöglichkeiten ausgestaltet werden. Im Zusammenwirken mit den beiden nach Nordwesten hin abzweigenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird zudem perspektivisch eine bedarfsgerechte und flächensparende Erweiterung des Wohngebietes nach Norden ermöglicht.

Neben der Erschließungsfunktion soll die Mischverkehrsfläche auch als Ort der Kommunikation und des Aufenthaltes der Bewohner fungieren.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg mit Straßenbegrenzungslinie

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der im westlichen Bereich des Plangebietes, in Verlängerung der geplanten Stichstraße, festgesetzte Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,00 m dient der Verbindung mit dem bestehenden Feldweg.

## 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.

## Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebietes, wobei die von der geplanten Stichstraße nach Nordwesten hin abzweigenden Grünflächen perspektivisch der bedarfsgerechten Erweiterung des Wohngebietes nach Norden hin dienen sollen.

## Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der bereits bestehende Spielplatz wird im Bestand übernommen; die Festsetzung dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken 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.

Darüber hinaus werden zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Ggf. ergänzen, sobald Umweltbericht vorliegend.

## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten 1,50 m breiten Versorgungsstreifen auf den Baugrundstücken entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sowie entlang der nach Nordwesten hin,

von der Mischverkehrsfläche abzweigenden, festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen (perspektivisch) der Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen.

## Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes am Siedlungsrand, der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft und des Übergangs zur freien Landschaft im Westen, Norden und Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt und zudem zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beigetragen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die getroffene Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (auch von Garagen und Nebenanlagen) wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Dies liegt darin begründet, dass sich die Luft in einem bebauten Gebiet durch Begrünungsmaßnahmen weniger stark aufheizt. Ferner kann durch Dachbegrünung bis zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser zurückgehalten werden, wodurch Abflussspitzen bei Starkregeneignissen abgemildert und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Überdies soll mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt der, mit dem geplanten Wohngebiet einhergehenden, Versiegelung entgegengewirkt werden.

## Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

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

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

Wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.

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.

## Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Dächer und Fassaden von Gebäuden haben einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung im Plangebiet zu erzielen, sind glänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Dies dient der Wahrung eines Mindestmaßes an Gestaltqualität im Plangebiet.

## Müll- und Abfallbehälter:

Mit der Begrünung öffentlich einsehbarer Stellflächen oder der Einhausung von Müll- und Abfallbehälter sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild im geplanten Wohngebiet sichergestellt werden.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Bebauungsplanes 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“ 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 Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Die Umgebung dient ebenfalls dem Wohnen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können. Die getroffenen Festsetzungen wurden an den angrenzenden Bebauungsplan angelehnt.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsf lächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Um in der Gemeinde Nohfelden sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden als auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitzustellen zu können, wurde im Jahr 2022 ein Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eiweiler die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 11 Wohngebäuden. Dies entspricht dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022) ermittelten

Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler.

Zulässig ist eine Bebauung sowohl mit Einzel- als auch mit Doppelhäusern.

## Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Mit der bestandssichernden Festsetzung eines Spielplatzes zwischen der bestehenden Wohnbebauung der Straße „Kapellenflur“ und dem geplanten Wohngebiet wird den Bedürfnissen der Eiweiler Wohnbevölkerung nach (wohnortnahmen) Möglichkeiten der Freizeitgestaltung Rechnung getragen. Zudem fungiert der Spielplatz als Ort der Begegnung und des Austausches.

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

Das am nördlichen Siedlungsrand von Eiweiler gelegene Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im südöstlichen Bereich einen Spielplatz, der planungsrechtlich gesichert wird.

Im Westen, Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen an das Plangebiet an. Im Süden schließt Wohnbebauung an.

Mit der beabsichtigten Planung soll das bestehende Wohngebiet „Kapellenflur“ nach Norden im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper erweitert werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung sicherstellt. Die vorgesehenen, in offener Bauweise zu errichtenden Gebäude weisen eine maximale Gebäudelänge von 15 m auf und fügen sich somit in die Umgebung ein. Auch die Gebäudehöhen orientieren sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung; sie werden auf maximal zwei Vollgeschosse und zusätzlich eine maximale Firsthöhe begrenzt.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie

die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

### Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße und der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung in Verlängerung der Straße „Zur Eifelbach“. Dieser wird auf eine Breite von 5,50 m mit einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg ausgebaut. Für die Erschließung der einzelnen Wohnbaugrundstücke ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeiten geplant. Ausgeführt wird diese als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m.

Der durch das geplante Reine Wohngebiet zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich in erster Linie auf den Anwohnerverkehr und kann problemlos von den Bestandsstraßen aufgenommen werden.

Der durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen hervorgerufene ruhende Verkehr wird vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden bzw. werden hergestellt.

### Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen sowie den getroffenen Festsetzungen (u.a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Gemäß der Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Nohfelden ist im Falle eines Starkregenereignisses ( $N = 50 \text{ mm/h}$ ) im Plangebiet mit Wassertiefen von bis zu 10 cm zu rechnen. Von Wassertiefen zwischen 5 und 10 cm sind vereinzelt, randliche Bereiche betroffen; Wassertiefen < 5 cm werden in den Gefahrenkarten nicht dargestellt. Lediglich im Bereich der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verlängerung der Straße „Zur Eifelbach“ können stellenweise Wassertiefen von bis zu 30 cm auftreten. Im Bereich des Plangebietes ist mit Fließgeschwindigkeiten < 1 m/s zu rechnen.

Sowohl innerhalb des Plangebietes selbst als auch in der näheren Umgebung sind, unter Hinzuziehung des Maßnahmenplanes als Bestandteil des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes der Gemeinde Nohfelden (2023), keine Maßnahmen vorgesehen. Lediglich im zugehörigen Erläuterungsbericht werden allgemeine Vorsorgemaßnahmen (z.B. Untersagen von Steingärten, Wasserrückhalt in Frei- und Grünflächen, Dachbegrünung) aufgeführt. Derartige Vorsorgemaßnahmen finden sich im vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzungen wieder. Zudem wurde auf die Selbstverpflichtung nach WHG verwiesen.

### Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung des neuen Wohngebietes kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der getroffenen Festsetzungen (flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung) können signifikant nachteilige Auswirkun-

gen auf die Belange des Klimaschutzes jedoch ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Um in der Gemeinde Nohfelden sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden als auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitzustellen zu können, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein neues Wohngebiet für die Errichtung von bis zu 11 Wohngebäuden ausgewiesen. Dies entspricht dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022) ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler. Von einer darüber hinaus gehenden Ausweisung von Wohnbauflächen wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen; wobei Vorkehrungen getroffen wurden, um das Wohngebiet perspektivisch nach Norden hin bedarfsgerecht und flächensparend zu erweitern.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u.a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG wurden in den vorliegenden Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, 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 private 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 den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen

wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

#### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von 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 Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum entsprechend dem Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022); die Gemeinde Nohfelden wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- attraktiver Wohnstandort nahe des Bostalsees mit guter Verkehrsanbindung
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Spielplatz als Ort der Freizeitgestaltung, Begegnung und des Austausches
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ausbau des Wirtschaftsweges zur Erschließung des Plangebietes aus östlicher Richtung und Bau einer Mischverkehrsfläche zur Erschließung der einzelnen Wohnbaugrundstücke; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und

der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimaschutzes

- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange
- **Wird nach Vorlage des Umweltberichts und des Entwässerungskonzeptes ergänzt.**

#### Argumente gegen die Verabschiebung des Bebauungsplanes

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

### Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte Schaffung von Wohnraum entsprechend dem Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022), überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune.

Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. **Wird nach Vorlage des Umweltberichtes und des Entwässerungskonzeptes ergänzt bzw. angepasst.** Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.