

Wohnbebauung Primstaler Straße Ecke Blumenstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Selbach

ENTWURF

12.07.2022



KERN
PLAN

Wohnbebauung Primstaler Straße Ecke Blumenstraße

Im Auftrag von:

Herrn Werner Weiss
Meisenweg 14
66806 Ensdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Selbach

IMPRESSIONUM

Stand: 12.07.2022, Entwurf

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektleitung:

Lisa Müller, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

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

KERN
PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Nohfelder Ortsteil Selbach sollen auf einer bislang unbebauten Grün-/Freifläche im Bereich der Primstaler Straße Ecke Blumenstraße drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Das Planvorhaben sieht die Realisierung einer Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohn-Einheiten, Garagen, PKW-Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen und einem Kinder-Spielplatz vor.

Die Erschließung der Fläche ist über die nördlich angrenzende Primstaler Straße sowie die östlich angrenzende Blumenstraße gewährleistet, soll jedoch im Zuge der Bebauung ausschließlich über die Primstaler Straße erfolgen. In diesem Zusammenhang ist der Ortseingang von Selbach in Richtung Westen zu verschieben. Erste Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau

(LfS) haben diesbezüglich bereits stattgefunden.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Realisierung der geplanten Nutzung ist Herr Werner Weiß.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Lasterberg“ (1978). Insbesondere aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist die Planung nach diesem jedoch nicht realisierungsfähig. Aus diesem Grund bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Lasterberg“ aus dem Jahr 1978.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Primstaler Straße Ecke Blumenstraße“ beschlossen.

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



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene formelle Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.800 qm in Anspruch nimmt.

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

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde Nohfelden vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

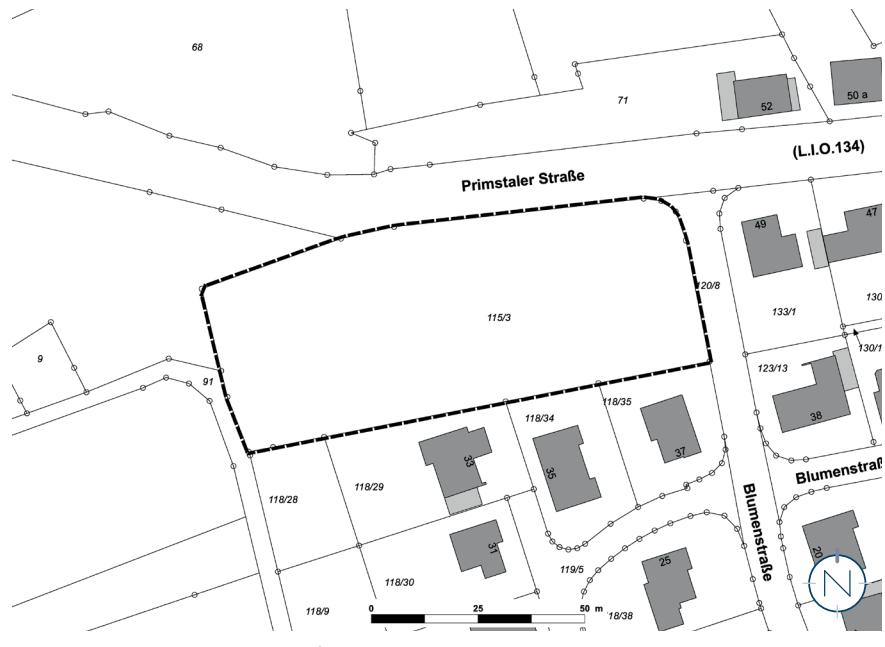
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Nohfelder Ortsteils Selbach, angrenzend an den Kreuzungsbereich Primstaler Straße (L 134) und Blumenstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Primstaler Straße (L 134),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Blumenstraße,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Blumenstraße Hs.-Nr. 33, 35 und 37 inkl. der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten) sowie
- im Westen durch angrenzende Grün- und Freiflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen.

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



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Grün- / Freifläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen am Siedlungsrand von Selbach, die im Norden an die Primstaler Straße (L 134) und im Osten an die Blumenstraße angrenzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Frei-

flächen (Privatgärten) geprägt. In Richtung Norden und Westen geht die Fläche zudem in die freie Landschaft über.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für eine Wohnbebauung geradezu prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.



Blick aus östlicher Richtung in das Plangebiet

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist stark topografisch geprägt und fällt von Westen in Richtung Osten um ca. 10,00 m ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Verkehr

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Primstaler Straße (L 134) und die Blumenstraße erschlossen. Im Zuge der Bebauung soll die Erschließung jedoch ausschließlich über die Primstaler Straße erfolgen. In die-

sem Zusammenhang ist der Ortseingang von Selbach in Richtung Westen zu verschieben. Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) haben diesbezüglich bereits stattgefunden. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung jedoch noch final mit dem LfS abgestimmt werden.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich ca. 5 km südwestlich (BAB 1, AS 138 „Nonnweiler-Primstal“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 200 m östlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Am Sengert“. Ab hier bestehen insbesondere Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Nohfelden und St. Wendel ZOB.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bereich der Primstaler Straße und Blumenstraße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Strom, Wasser).

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



Blick aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet

irdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes jedoch nicht vor.

Der nächstgelegene Vorfluter (Nahe) liegt ca. 370 m nordöstlich des Plangebiets. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen

Größe des Plangebietes und der dazwischenliegenden Flächen in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Blu-

menstraße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 01.07.2022).

Das Plangebiet soll demnach im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

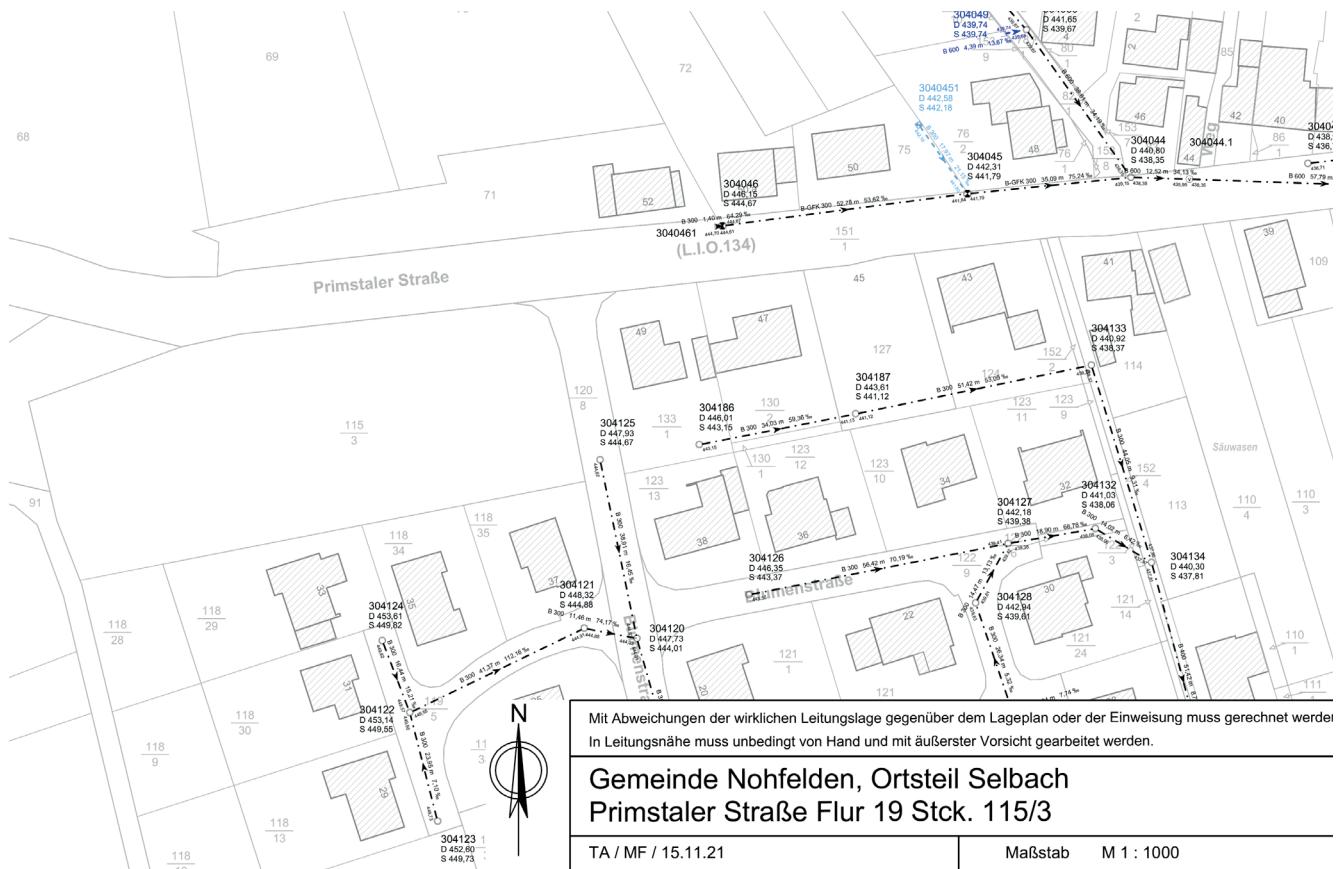
Das anfallende Schmutzwasser soll über einen Schmutzwasserkanal sowie das anfallende Regenwasser über einen Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Blumenstraße eingeleitet werden.

Die Anlage von oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken (Zisternen) zur weiteren Verwendung des Regenwassers (z.B. Bewässerung) ist zulässig.

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



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 01.07.2022



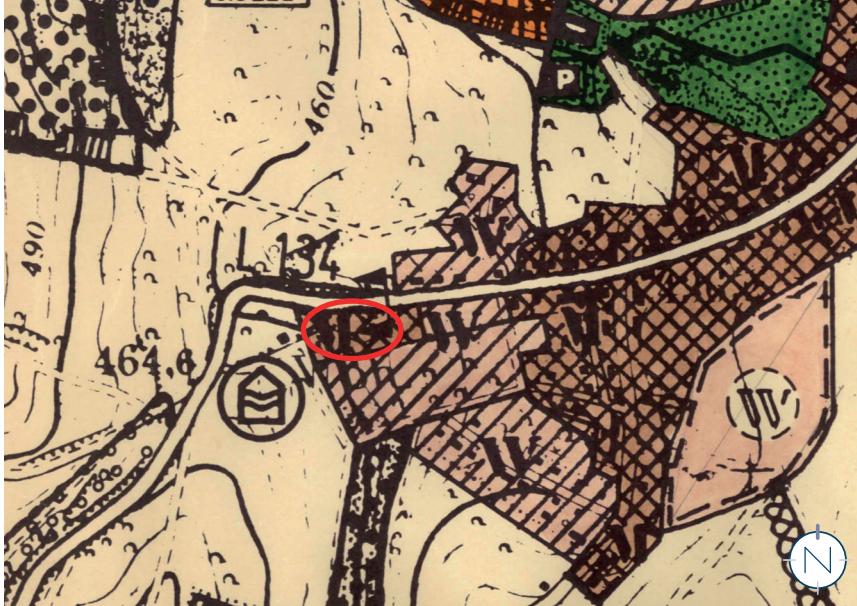
Ausschnitt Kanalplan Selbach; Quelle: Gemeinde Nohfelden

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nohfelden/Türkismühle (bipolares Grundzentrum), Selbach in dessen Nahbereich
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt • (G 29) Arondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: Erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan „Am Lasterberg“ (1978) greift bereits in die Wohneinheitenbilanzierung ein • 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden</p>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark Saar-Hunsrück • im Vergleich zur Gesamtgröße des Naturparks Saar-Hunsrück (2.055 km²) stellt das Plangebiet einen nur sehr geringen Flächenanteil dar; Plangebiet besitzt keine bzw. keine nennenswerte Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholung und den Tourismus; damit kein Widerspruch zur vorgesehenen Planung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
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

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einträge des ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) von i.S.d. besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG relevanten Arten innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche • die älteren Fundortdaten des ABSP enthalten neben mehr oder weniger häufigen Arten ebenfalls unter den für den besonderen Artenschutz relevanten Taxa keinen Nachweis • ABSP-Flächen sind ebenfalls nicht betroffen (gegenüber der L 134 befindet sich die ABSP-Fläche 6408-0219) • keine n. § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Lebensräume gem. Anh. 1 der FFH-Richtlinie im Einwirkbereich des Vorhabens
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<p><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotope-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die ca. 0,48 ha große Planungsfläche befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Selbach zwischen der Wohnbebauung der Blumenstraße, der Primstaler Str. und einer als Rastplatz und Wendeplatz für Busse angelegten Grünfläche • die weitgehend ebene Fläche wird als Grünland bewirtschaftet und steigt nach Südwesten plötzlich sehr steil an; im Zuge des Straßenbaus und der Erschließung durch die Bebauung wurde hier der ursprünglich auch in den Bereich des Rastplatzes ausgreifende Geländesporn offenbar ausgeräumt und steil abgeböscht • dieser steile Abschnitt wird nicht (mehr) bewirtschaftet und ist als Grünlandbrache entwickelt, die zunehmend verbuscht und teilweise bereits vollständig mit Brombeere und Besenginster bewachsen ist, stellenweise dominieren Brennnesselherden • am westlichen Rand der Fläche führt ein Fußpfad zum höher gelegenen Plateau außerhalb der Planungsfläche, das landwirtschaftlich genutzt wird • zwei angepflanzte junge Solitäre (ein Bergahorn, eine Esche) entlang der L 134 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, die Planungsfläche ist somit baumfrei • zum Zeitpunkt der Begehung war die Grünlandfläche frisch gemäht, insofern konnte das Artenspektrum nur rudimentär erfasst werden • anhand von Blattresten konnten zwar einzelne Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen identifiziert werden (v.a. die offenbar recht häufige Wilde Möhre und die Flockenblume, daneben Heracleum sphondylium und Leucanthemum vulgare), erkennbar ist jedoch einerseits auch eine starke Ruderalisierung (sehr häufig ist der Rainfarn und die Acker-Kratzdistel) und ein hoher Verbuschungsdruck durch den Besenginster, der aus den Brachebereichen in die ebene Grünlandfläche flächig einwächst und offenbar nur durch häufigen Schnitt zurückgehalten werden kann • auch die Grünlandbrache auf der Steilböschung weist in den noch nicht vollständig verbuschten Bereichen rudimentär das Kennartenspektrum der Flachlandmähwiesen auf, allerdings in sehr geringer Dichte (Daucus carota, Arrhenatherum elatius, Centaurea jacea, in Einzelexemplaren: Campanula rapunculus und Vicia sepium) • sowohl in Bezug auf die Brache als auch auf die als Grünland bewirtschaftete Teilfläche wird aufgrund der offensichtlichen Störung davon ausgegangen, dass hier kein FFH-Lebensraum (FFH-LRT 6510) vorliegt; dahingehend wird hier der OBK von 2016 gefolgt, die im direkten Umfeld mehrere LRT-Flächen erfasst hat und die Planungsfläche selbst nicht ausgewiesen hat; letzte Sicherheit brächte jedoch nur eine erneute Vegetationsaufnahme noch vor dem angenommenen zweiten Schnitt (Ende Juli/August)

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der Ortslage von Selbach innerhalb einer baulichen Abrundungsfläche • mäßig stark befahrene L 134 • Fläche gegenüber Straße ohne Puffer (Gehölz o.ä.), daher starke Stördisposition, auch durch Rastplatz und regelmäßig wendende Busse • auch angrenzende Wohnbebauung mit entsprechender Störwirkung durch Anliegeraktivitäten, v.a. für planungsrelevante (Vogel-)arten <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im näheren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf • bis auf die aufkommende Verbuschung ist die Fläche gehölzfrei, hier sind z.B. Rotkehlchen, evtl. Mönchs- und Gartengrasmücke als Brutvögel möglich • Bodenbrüter können wg. der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung sowie der Störungen ausgeschlossen werden • in Bezug auf Fledermäuse ist lediglich eine Jagdraumnutzung möglich, sie wird sich im Wesentlichen auf vorhandenen Leitstrukturen am Rand der Fläche (entlang der Wohnbebauung mit Gehölzbestand) fokussieren; die ansonsten strukturfreie Fläche ist als Jagdraum von untergeordneter Bedeutung • Quartiere können aufgrund fehlender Gebäude und älterer Gehölze ausgeschlossen werden • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, „Reptilienshabitatem“) und offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (oxalataarme Rumex-Arten für Lycaena dispar, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/ Gentiana spp. für Euphydryas aurinia) auszuschließen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Planungsfläche bietet lediglich in der teilweise mit Brombeeren und Besenginster verbuschten Brache beschränkte Brutmöglichkeiten für Gebüschrüter • für die hier potenziell brütenden Arten kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten mit hoher Sicherheit eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gelten, d.h. es ist davon auszugehen, dass diese Arten aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist • für die den Standort möglicherweise frequentierenden Fledermausarten weist die strukturlose Fläche keine besondere Eignung, d.h. auch keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet auf • Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können ausgeschlossen werden

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> die Fläche weist den Kennartenstock der mageren Flachlandmähwiesen (FFH-LRT 6510) auf, eine floristische Taxierung war aufgrund der frisch erfolgten Mahd nur sehr eingeschränkt möglich; da die Fläche im Rahmen der OBK 2016 nicht als LRT erfasst wurde und aufgrund der offensichtlichen Ruderalisierung ist daher vermutlich davon auszugehen, dass kein LRT-Status besteht für alle anderen umwelthaftungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor daher sind hier Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Maßnahmen / Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> bei der Baufeldfreimachung und der Entfernung des Gehölzaufwuchses sind grundsätzlich die Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten zum sicheren Umwelthaftungsausschluss sollte die Grünlandfläche im späten Juli bzw. August, jedenfalls vor dem angenommenen zweiten Schnitt erneut floristisch erfasst werden, um eine Qualifizierung als FFH-LRT sicher auszuschließen sollte eine diesbezügliche Einstufung erfolgen, dann ist eine Kohärenzprüfung durchzuführen und der Flächenverlust durch die Neuentwicklung von und/oder Verbesserung bestehender Lebensräume funktional auszugleichen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung: gemischte Baufläche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Nohfelden</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Lasterberg“ (1978), der an der Primstaler Straße ein Mischgebiet, Grünflächen sowie überbaubare Flächen festsetzt. Insbesondere aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist die Planung nach diesem jedoch nicht realisierungsfähig. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Lasterberg“ (1978).  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Lasterberg“ (1978), Quelle: Gemeinde Nohfelden</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes mit Wohnbebauung an die Gemeinde Nohfelden herangetreten.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Nohfelder Ortsteils Selbach; durch Umsetzung des Vorhabens wird das Siedlungsgefüge sinnvoll abgerundet.
- Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein. Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmisse dar. Dem wird durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z. B. eine reine gewerbliche Nutzung, sind hier auf-

grund der umgebenden Wohnnutzung nicht verträglich / nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Nohfelden auch nicht vereinbar. Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

- Eine Bebauung des Grundstückes ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lasterberg“ (1978) bereits vorgesehen.
- Die Grundstücke sind kurzfristig verfügbar, sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann (Der Grundstücks-eigentümer ist an die Gemeinde Nohfelden herangetreten).
- Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität von Wohnbauflächen. Das Plangebiet weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf (direkte Anbindung an die Primstaler Straße (L 134) und kurze Entfernung zur nächsten Autobahn-Anschlussstelle (BAB 1)).
- Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden.

Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Wasser, Elektrizität etc.).

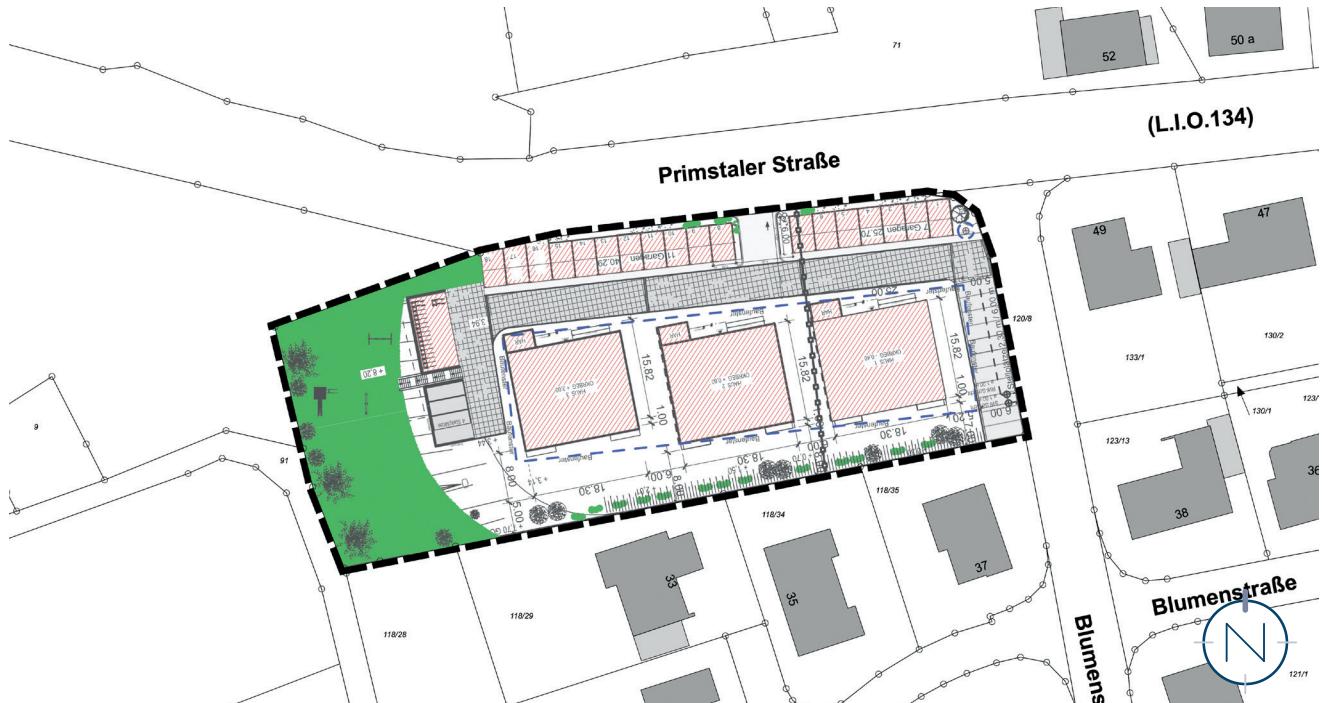
Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche am westlichen Siedlungsrand von Selbach den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten, Garagen, PKW-Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen und einem Kinder-Spielplatz.

Insgesamt ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die parallel zur Primstaler Straße angeordnet werden. Die Mehrfamilienhäuser sind dabei mit jeweils zwei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und mit Flachdach geplant.

Die Erschließung der Fläche soll ausschließlich über die Primstaler Straße erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) werden vollständig auf dem Grundstück organisiert.





Nord-Ansicht Wohnanlage; Quelle: Botond L. Vincze, Architekt AKS, Neunkirchen; Stand: 02.03.2022

Angrenzend an die Primstaler Straße ist dabei die Errichtung von Garagen vorgesehen, während die Stellplätze im östlichen und westlichen Grundstücksbereich angeordnet werden. Darüber hinaus ist im westlichen Grundstücksbereich eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder vorgesehen.

Das Plangebiet fällt von Westen in Richtung Osten stark ab. Aus diesem Grund ist im westlichen Grundstücksbereich zusätzlich die Anlage einer Böschung vorgesehen. Diese soll als private Grünfläche angelegt und mit einem Kinderspielplatz ausgestattet werden.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser im Bereich der Primstaler Straße.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind am Standort „Primstaler Straße Ecke Blumenstraße“ vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesent-

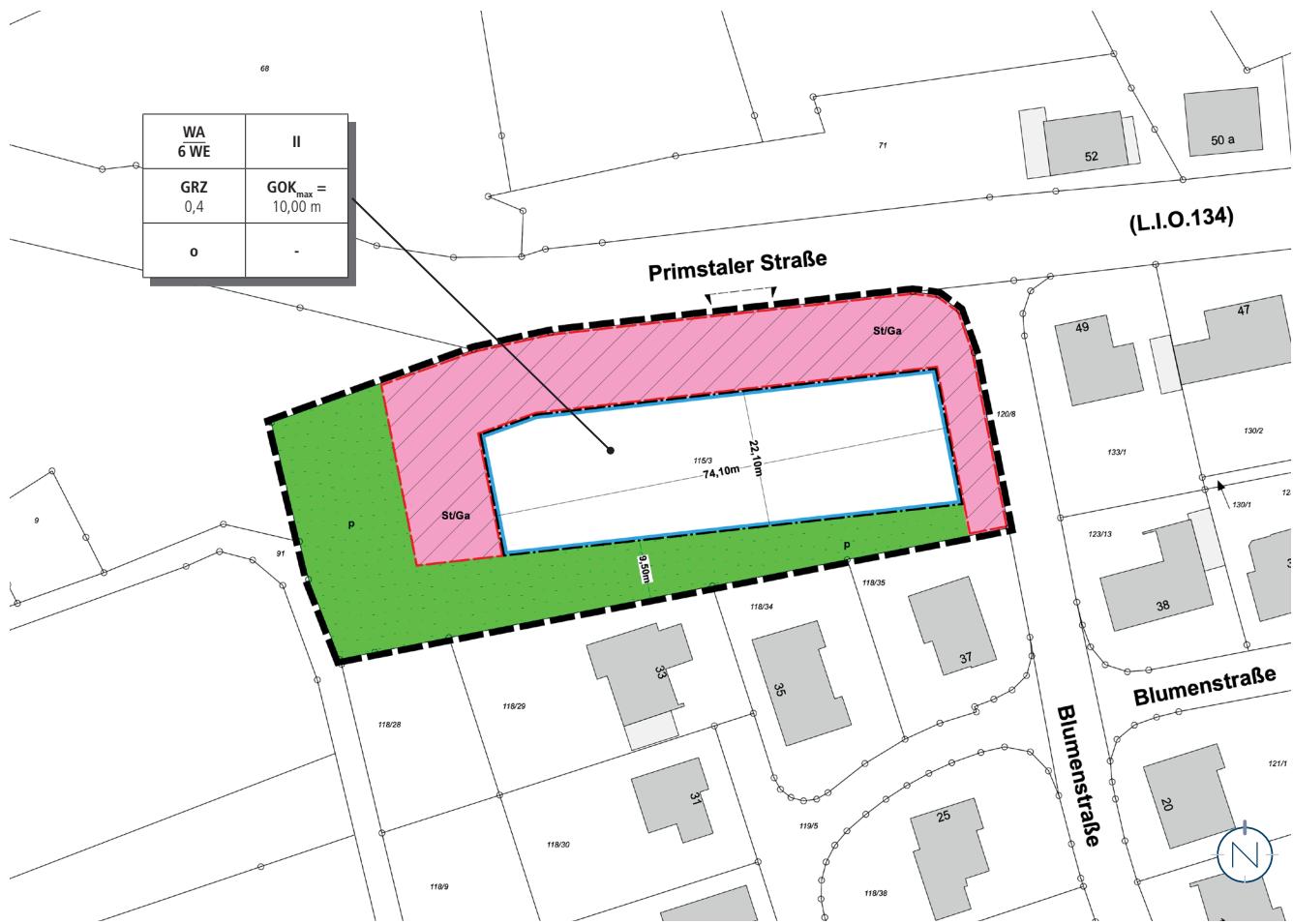
lich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweitung des Allgemeinen Wohngebiets nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese auf-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes; ohne Maßstab

grund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrs-aufkommen und sind auf eine gute Erreich-barkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus ge-stalterischen Aspekten nicht in das Wohn-gebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeigneter Standorte für die ausgeschlossenen Nut-zungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher An-lagen durch Festsetzung der maximalen Ge-bäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollge-schosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhen-entwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erschei-nungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erschei-nungsbildes des Umfeldes entgegenge-wirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßi-gen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeuti-ge Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festset-zung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäu-deoberkante durch technische Aufbauten

(z. B. Aufzugsschacht) überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ord-nungsgemäßen Betriebes der baulichen An-lage.

Eine Überschreitungsbefugnis der zulässi-ge Gebäudeoberkante für Photovoltaik-module / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erfor-derlichen Anlagen und Bauteile ermög-licht darüber hinaus die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebie-tes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Qua-dratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von bauli-chen Anlagen überdeckt werden darf. Folg-lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten städtebaulich ver-dichteten Nachnutzung.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ent-spricht dabei den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks/ Grundstücksfläche zu be-rücksichtigen.

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 Ge-ländeoberfläche, durch die das Baugrund-stück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich unterge-ordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelun-gen durch Hauptgebäude wird damit be-gegnet, die anteilmäßige Flächenbegren-zung wird gewahrt.

Zudem sind der Grundstücksfläche Flächen-anteile von Gemeinschaftsanlagen, also pri-vaten Anlagen die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus ge-setzlichen Vorschriften nachkommen, hinzu-rechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidiimen-sionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschos-se die Geschosse, die nach landesrechtli-chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lei-tet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festset-zung der Vollgeschosse insgesamt vermie-den werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) i. V. m. der Topografie zu einer unerwünsch-ten Höhenentwicklung kommt.

Bauweise

Analog § 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 Grundstücks-grenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung (Primstaler Straße, Blumenstraße) eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude dürfen eine maximale Länge von 22,0 m haben. Dadurch wird im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gesichert.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wer-den die bebaubaren Bereiche des Grund-

stücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 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 Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen, Einrichtungen und Gemeinschaftsanlagen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Demnach sind Stellplätze, Fahrradstellplätze (auch Abstellräume), Carports und Garagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen zulässig.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wird eine angemessene Nachverdichtung im Plangebiet angestrebt. Dies gilt auch im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommen.

Demnach sind je Mehrfamilienhaus maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Durch die Beschränkung der max. Wohneinheiten je Wohngebäude werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtsbereich zur Primstaler Straße

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich in der Primstaler Straße zulässig.

Dies dient der Vermeidung von Ein- und Ausfahrtbereichen an der Blumenstraße.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im westlichen sowie südlichen Bereich des Planungsgebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zugleich als Puffer zwischen der bestehenden Bebauung der Blumenstraße und der neuen Bebauung des Plangebietes.

Die Errichtung eines Spielplatzes ist im Bereich der privaten Grünflächen zulässig.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Mauer- eidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Zum sicheren Umwelthaftungsausschluss ist die Grünlandfläche zudem im späten Juli bzw. August, jedenfalls vor dem ange nommenen zweiten Schnitt erneut floristisch zu erfassen, um eine Qualifizierung als FFH-LRT sicher auszuschließen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung, dem Übergang in die freie Landschaft in Richtung Norden und Westen sowie der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Eingrünung der Stellplatzflächen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Blumenstraße abzuleiten.

Anfallendes Regenwasser ist über einen Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Blumenstraße abzuleiten.

Die Anlage von oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken (Zisternen) zur weiteren Verwendung des Regenwassers (z.B. Bewässerung) ist zulässig.

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

Für Bebauungspläne können analog § 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.

Die getroffenen Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Nachbarinteressen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft spielt die Gestaltqualität im Plangebiet eine besondere Rolle.

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

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Dach- und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern und die Integration der Planung in das Ortsbild gewährleisten.

Im Hinblick auf das Thema Klimaschutz sind Dach- und Fassadenbegrünungen allgemein zulässig.

Dem gegenüber sind Fassaden von Garagen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Fuß- und Radwegen zwingend intensiv zu begrünen. Die Festsetzung dient dabei einerseits der Ergänzung und Anreicherung der Biotoptstruktur und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Zudem wirkt eine Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbil-

des von Selbach wird damit entgegengewirkt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Zufahrten, Wegen und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohn-Einheit mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden im westlichen Bereich des Plangebietes, im Übergang zur privaten Grünfläche, bis zu einer Höhe von 10,0 m allgemein zulässig.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass 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 geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Primstaler Straße und die Blumenstraße als angrenzende Straßen, dienen ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan

kommt dieser Forderung nach. Da im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche den zeitgemäßen Anforderungen nicht mehr genügt, wird die Fläche für eine Nachverdichtung /Siedlungsarrondierung bereitgestellt. Durch die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Zuschnitt werden in zentraler Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in der Gemeinde Nohfelden wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Arrondierung des Siedlungsrandes von Selbach handelt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einem Wohnquartier wird das Orts- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes vielmehr städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Die vorgesehene Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau

Auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der Stellplätze) tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Straßenverkehrsfläche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten. Lebensraumtypen nach Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Die Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten.

Der geplante Eingriff hat somit insgesamt gesehen keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieser ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Die Primstaler Straße (L 134) ist als eine der Hauptverkehrsstraßen von Selbach für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass davon auszugehen ist, dass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Um den Verkehrsfluss in der Blumenstraße nicht zu beeinträchtigen, erfolgt die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Primstaler Straße.

In diesem Zusammenhang ist der Ortsein-gang von Selbach in Richtung Westen zu verschieben. Erste Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) haben diesbezüglich bereits stattgefunden.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Park-

suchverkehr in der Primstaler Straße, der Blumenstraße und auch in den umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (im Bereich der Blumenstraße) vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

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

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können insgesamt ausgeschlossen werden.

Die Realisierung der Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächengestaltung und der zulässigen Bebauungsdichte von einem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Dach- und Fassadenbegrünungen allgemein zulässig.

Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünorientierteren Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

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 Verabschie-dung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche, sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes von Selbach
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Gemeinde / der

Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht

- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.