

Hotel „Papa Charly“ Eckelhausen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Bosen-Eckelhausen

ENTWURF

05.06.2025

KERN
PLAN 

Hotel „Papa Charly“ Eckelhausen

Im Auftrag der:

Papa Charly Hotel GmbH
Bostalstraße 2a
66625 Nohfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden:

Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 05.06.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	16
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Papa Charly Hotel GmbH plant an der Lindenallee in Eckelhausen, Ortsteil der Gemeinde Nohfelden, die Errichtung eines Hotels. Auf der Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils wird ein Hauptgebäude mit Hotelzimmern und -suiten sowie ein Chalet-Dorf entstehen. Insgesamt sind max. 70 Einheiten geplant. Das Übernachtungsangebot wird durch ein Sport- und Wellness-Angebot ergänzt.

Die notwendigen Stellplätzen können vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses neuen Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel „Papa Charly“ Eckelhausen“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird auf Grund der Lage der Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Ein erster Entwurf des Umweltberichtes liegt vor. Der Entwurf des Umweltberichtes wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der natur-schutzfachlich 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 besonderer Bestandteil der Begründung.

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 worden.

Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Büro ARK Umweltplanung und -consulting - Dr. Joachim Weyrich, Piesbacher Straße 40, 66701 Beckingen, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilzuändern.

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 vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf die 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 Gemeinde 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

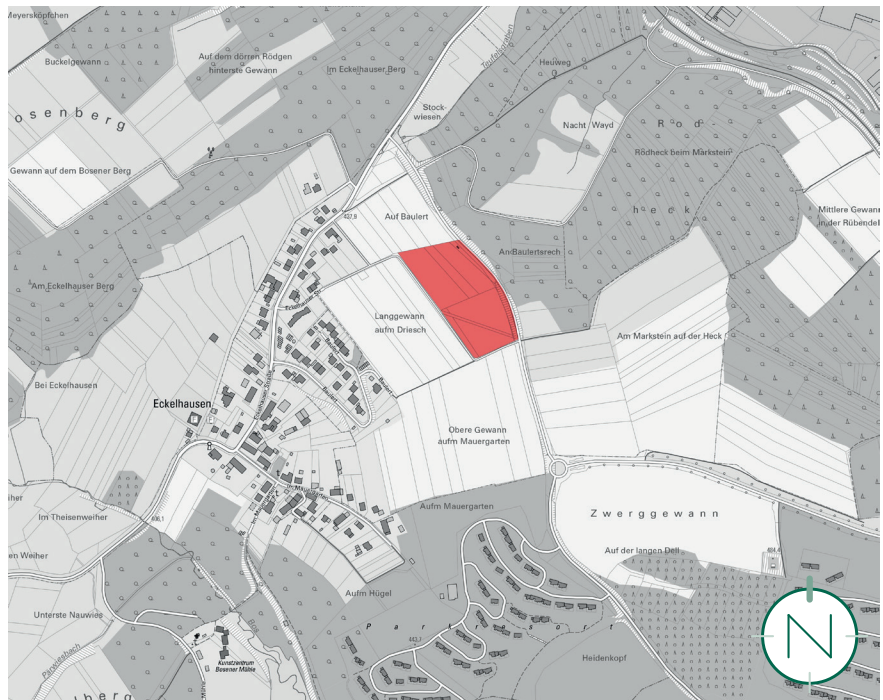
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungsraumes von Eckelhausen, an der Lindenallee gelegen, dem Zubringer zum Center Parcs am Bostalsee. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Lindenallee und die dahinter angrenzende Waldfläche.

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



Übersichtsplan, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich aktuell wie seine direkt angrenzende Umgebung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im weiteren Umfeld befindet sich der Siedlungskörper von Eckelhausen, der Center Parcs Bostalsee und der Bostalsee an sich samt weiterer touristischer Infrastruktur sowie verschiedenen Angeboten zur Naherholung und Freizeitgestaltung.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden stark an. Die Topografie wird im Rahmen der Planung und Umsetzung des Projektes berücksichtigt. Im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung und Bebauung des Gebietes wird es demnach nach aktuellem Stand u. a. zu Reliefveränderungen und Geländemodellierungen kommen.



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

Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt an die Lindenallee, welche östlich durch das Plangebiet verläuft, erschlossen. Diese führt in nördliche Richtung auf die L 325.

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.

Die Autobahnanschlussstelle Türkismühle zur A62 befindet sich in etwa 3 km Entfernung. Die Ortsdurchfahrt von Eckelhausen bzw. der angrenzenden Ortschaften sind

durch die Anbindung an die Autobahn nicht betroffen. Das Hotel bindet über die Lindenallee direkt an die L325 an, die über die L330 zur A62 führt.

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers 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 [...].“

Die nächsten Vorfluter (Teufelsgraben und Baulertsrechbach) befinden sich ca. 200 m (nord)östlich des Plangebietes und sind damit für eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers, u. a. aufgrund der Unwirtschaftlichkeit bedingt durch die Eigentumsverhältnisse der dafür notwendigen Grundstücke, ungeeignet.

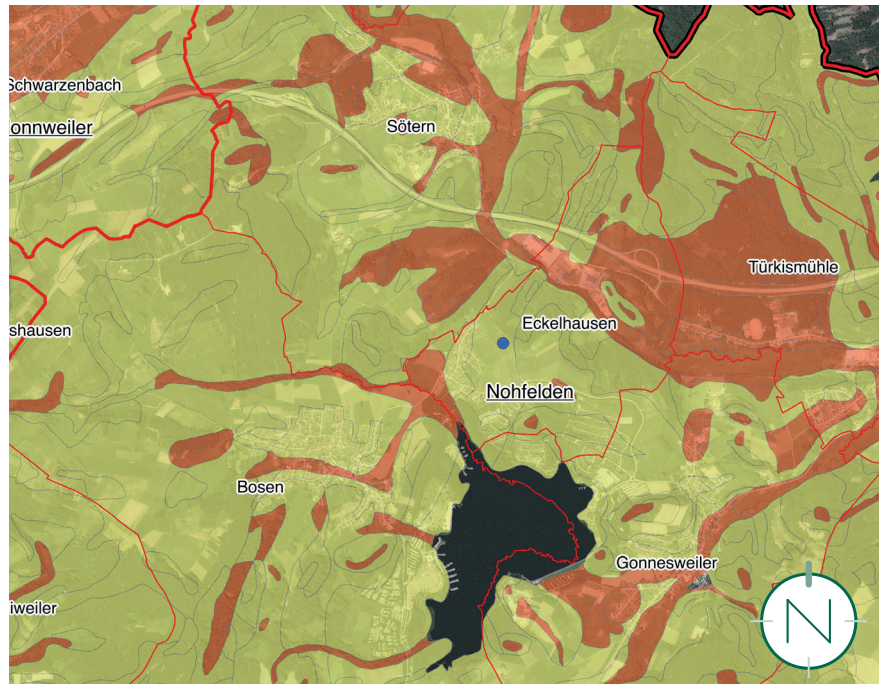
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist das Plangebiet für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 23.05.2025)

Hierbei handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich um einen Anhaltspunkt, der im Zuge der Erstellung eines siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrages sowie im Rahmen der weiteren Detailplanung genauer geprüft und mit den Versorgungsträgern abgestimmt wird.

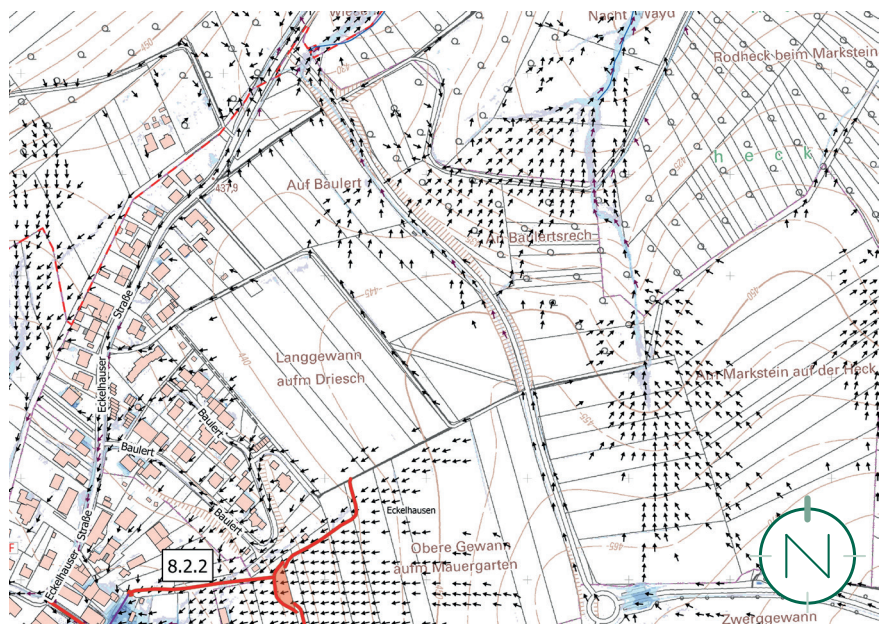
Hochwasser und Starkregen

Gemäß Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde Nohfelden können im Falle eines Starkregenereignisses bei $N = 50 \text{ mm/h}$ randlich Wassertiefen bis zu 10 cm innerhalb des Geltungsbereiches auftreten. Das Konzept sieht jedoch keine konkreten Maßnahmen für den Bereich des Plangebietes vor.

Dennoch gilt aufgrund potenzieller Überflutungen durch Starkregenereignisse: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 23.05.2025



Überflutungstiefen bei $N = 50 \text{ mm/h}$ und Maßnahmenvorschläge; Quelle: CAD Werkstatt, Stand: 11.09.2023

Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Nahbereich bipolares Grundzentrum Nohfelden/Türkismühle; Ländlicher Raum; nichtach-sengebunden
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (G 16) „Auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine ver-kehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll bei der Fach- und Bauleitplanung ebenso hingewirkt werden, wie auf Flächen und Ressourcen scho-nende Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen sowie umweltfreundliche Ver- und Entsorgungssysteme.“, erfüllt • (G 27) „Der Ländliche Raum soll als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden.“, erfüllt • (G 28) „In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechend geeignete Infrastrukturangebote geför-dert werden.“, erfüllt • Der Bostalsee in der Gemeinde Nohfelden ist im aktuellen Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt Umwelt, als spezifischer Standortbereich für Tourismus (BT) ausgewiesen. • (Z 130) „In den in Teil B dargestellten Standortbereichen für Tourismus (BT) sind die für den Tourismus wichtigen Einrichtungen und Maßnahmen vorzusehen. Sie sind zu touristischen Zentren zusammenzufassen und in sinnvoller gegenseitiger funktionaler Ergänzung aufeinander abzustimmen. Die Standortbereiche sind bei räumlichen Planungen und Maßnahmen zu beachten, insbesondere sind in Bau-leitplänen in der Fläche zu konzentrieren und festzulegen. Dem Tourismus ent-gegenstehende Nutzungen sind an den Standortbereichen grundsätzlich nicht zulässig.“ • „Standortbereiche für Tourismus (BT) beinhalten größere, für den überregionalen Tourismus wichtige Einrichtungen der Segmente Kur- und Erholungstourismus, wie z.B. Heilklimatische Kurorte, Kneippkurorte, Luftkurorte, Erholungsorte, Fe-rienparks mit mehr als 1.000 Betten und Stauseen mit über 20 ha Wasserfläche, sowie des Segments Kultur- bzw. Städtetourismus. An den festgelegten Standor-ten sind entsprechende bauliche und betriebliche Maßnahmen raumordnerisch grundsätzlich unbedenklich.“ • Das geplante Hotel hat fördert und sichert langfristig die touristische Entwicklung des Bostalsees.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Erosionsverdacht auf Ackerflächen • landwirtschaftliche Nutzflächen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeu-tung	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasser- schutz-, Überschwemmungsgebiete, Ge- schützte Landschaftsbestandteile, Natio- nalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> keine Schutzgebiete nach BNatSchG und WHG/SWG durch das Vorhaben betroffen der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück (Verordnung vom 1. März 2007, geändert durch VO vom 30. Juli 2010). Gem. § 2 besteht der Schutzzweck des Naturparks darin, dass „die zur Erholung der Bevölkerung und für naturverbundenen Tourismus hervorragend geeignete Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen, wie ausgedehnte Laubmischwälder, vielfältig strukturierte Agrarlandschaften mit Grünland in den Auen, naturnahen Bachläufen und lebendigen Dörfern und Siedlungen erhalten, gepflegt und entwickelt werden“ sollen; damit sind Landschaftsbild und naturverbundene Erholung wichtige Faktoren, die jedoch gleichrangig neben der Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion stehen ca. 750 m in östlicher Richtung befindet sich eine Teilfläche des NATURA 2000-Gebietes L-6408-302 - „Söterbachtal“, das mit der LSG-Verordnung vom 12.12.2017 (ABl.d.S. Nr. 50, S. 2064ff.) nationalrechtlich gesichert wurde; Verbotstatbestände betreffen zunächst die Gebietskulisse und sind somit nicht tatbeständig eine Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des Gebietes, auch in Bezug auf die hier gemeldeten Arten (Bachneunauge, Groppe, Großer Feuerfalter, Goldener Schreckenfalter) darf angenommen werden, da auf der Fläche nicht mit deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen ist auch sind Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL nicht betroffen, dahingehend dürfen Kohärenzbetrachtungen außen vor bleiben eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes darf daher ohne nähere Betrachtung vorausgesetzt werden
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäolo- gisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSChG oder in amtlichen Karten verzeich- nete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld innerhalb des 1km-Radius wurde von S. CASPARI 2018 im Steinbruch Nagelkopf die Mauereidechse nachgewiesen im Altdatenbestand des ABSP sind unter den i.S.d. besonderen Artenschutzes planungsrelevanten Arten innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche Wiesenpieper, Wasseramsel, Braunkehlchen, Rohrammer, Neuntöter und Gartenrotschwanz sowie die Arnika gelistet; die Habitatbedingungen am Standort lassen allenfalls eine Brut des Neuntöters und des Gartenrotschwanzes in der randlichen Hecke möglich erscheinen keine im GeoPortal registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFHRichtlinie betroffen keine ABSP-Fläche betroffen
Umweltzustand/-merkmale	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<u>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora</u> <ul style="list-style-type: none"> der Planungsraum befindet sich westlich der Ortslage von Eckelhausen ohne direkten Kontakt zum Siedlungskörper und stellt insofern eine raumgreifende Gebietsentwicklung über den arrondierten Siedlungsabschluss hinaus dar die Fläche wird ackerbaulich genutzt und ist aktuell mit Wintergerste bestellt die Lindenallee bildet die östliche Grenze des Geltungsbereiches, entlang des westlichen Randes werden die angrenzenden Ackerflächen durch einen asphaltierten Feldwirtschaftsweg erschlossen am nordwestlich Ende befindet sich eine Gasdruckregelstation

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Böschung zur Lindenallee ist mit einer Baumhecke bewachsen, die auf dem Plateau durch eine, offenbar im Zuge einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme angelegten, jüngeren Pflanzung, arrondiert wird; bis auf eine ältere Traubeneiche mit BHD von ca. 40 cm sind keine Stammstärken > 25 cm betroffen • die Anpflanzung ist in Teilabschnitten differenziert, wobei die Hasel, Traubeneiche und Bergahorn das Artenspektrum dominieren; der südliche Teil ist nur lückig mit Sträuchern bepflanzt <div data-bbox="592 450 1449 880">  </div> <div data-bbox="592 891 1015 1209">  </div> <div data-bbox="1023 891 1449 1209">  </div> <div data-bbox="592 1220 1015 1529">  </div> <div data-bbox="1023 1220 1449 1529">  </div> <p data-bbox="592 1547 1449 1653">Blick auf die Planungsfläche mit Acker im Winteraspekt, Lage zwischen Lindenallee mit linearem straßenbegleitendem Gehölz und asphaltiertem Feldwirtschaftsweg (oben); straßenseitige Ansicht Gehölz im mittleren, von Bäumen bestimmten Abschnitt (M.l.) und lückige Strauchpflanzung im südlichen Teil (M.r.); ackerseitige Ansicht mit kleinerer Grünlandbrache (untere Bildreihe)</p> <ul style="list-style-type: none"> • in den bisher zwei durchgeführten avifaunistischen Erfassungen wurden in dem Gehölz entlang der Lindeallee lediglich Amsel und Mönchsgrasmücke verhört, die hier mit hoher Sicherheit auch brüten; im gegenüberliegenden Wald wurden Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen, Zilpzalp und Buchfink erfasst; die Feldlerche konnte mit 2 Brutpaaren in den angrenzenden Ackerflächen in Richtung Eckelhausen, jedoch deutlich außerhalb des Geltungsbereiches, registriert werden • für die Zauneidechse lässt die an beiden Terminen systematische Absuche entlang der wenigen offenen Böschungsbereiche und der Grenzsäume zum Acker günstigen Beobachtungsbedingungen eine Präsenz zumindest unwahrscheinlich erscheinen; die Untersuchungen werden jedoch mit mindestens 3 weiteren Begehungen wiederholt, um hier eine ausreichende Sicherheit zu erhalten • weitere faunistische Erfassungen zu anderen Arten/Artgruppen sind nicht geplant

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Schutzgut Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offensichtlich intensiven Ackerbewirtschaftung inkl. Aufdüngung besteht auf der gesamten Fläche eine trophische Vorbelastung und damit eine gewisse Einschränkung der Bodenfunktionen (u.a. der Stoffumwandlung und Pufferfunktion gegenüber Nitrateinträgen in das Grundwasser) • durch die ackerbaulichen Nutzung hat eine Horizontumlagerung (Ap-Horizont) stattgefunden, darüber hinausgehende Bodenumlagerungen sind im Bereich der Straßenböschung anzunehmen • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist im Planungsbereich die Einheit 23 aus (Regosol und Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus Konglomeratverwitterung über anstehenden Konglomeraten des Rotliegenden (Wadern Formation)), als Bodenarten sind überwiegend Lehme bzw. Sande in unterschiedlichen Korngrößenanteilen zu erwarten, die von sandigen Lehmen bis zu lehmigen Sanden reichen; die Bodenschätzung dokumentiert am Standort stark bis schwach sandige Lehme • die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt demzufolge die Planungsfläche als Standort mit lediglich bedingter Versickerungseignung dar • das Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird mit gering angegeben, damit korrespondieren die eher mäßigen bis geringen Ackerzahlen von 27 bzw. randlich von 44 aus der Bodenschätzung • hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 9 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen) • die Feldkapazität wird mit 3 angegeben, was einer mittleren Funktion im Bodenwasserhaushalt entspricht • seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO) • in der Gesamtbewertung ergibt sich gem. der im Leitfaden des HLNUG¹ vorgeschlagenen Kriterien ein geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad • für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt • am Standort besteht je nach Neigung, eine z.T. mittlere bis hohe geogene Erosionsdisposition (Themenkarte CCWWassergefährdungsklassen im GeoPortal); im LAPRO ist die Planungsfläche und alle Ackerflächen zwischen der Ortslage von Eckelhausen und der Lindenallee als Erosionsverdachtsstandort (auf Ackerflächen) dargestellt. <p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • der Standort liegt in Kuppenlage zwischen den Tälern des Söterbaches und der Bos, die den Bostal-Stausee speist • daher ist auf der gesamten Fläche mit hohen Grundwasserflurabständen zu rechnen, Vernässungen sind nicht erkennbar <p><u>Schutzgut Klima/Luft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • der Planbereich ist nicht als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt, auch Frischluftleitbahnen sind durch die Planung nicht tangiert (Quelle LAPRO) • auf der Ackerfläche ist mit eher stagnierender bzw. in Richtung Nordwesten abfließender Kaltluftströme zu rechnen <p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • der Planungsraum befindet sich in Kuppenlage bzw. dem nach Norden leicht abfallenden Rand eines Höhenrückens zwischen dem Söterbach und der Bos; die Fläche ist aus Richtung der nahegelegenen Ortslage von Eckelhausen vollständig einsehbar; eine direkte Sichtverbindung zum Bostalsee und den dort bereits bestehenden Anlagen des Center Parcs besteht nicht, allerdings wäre dies anhand der Gebäudehöhe noch zu überprüfen

¹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hrsg., 2018): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (= Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 50 S.)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Planungsfläche selbst ist Teil eines ausgeräumten, ca. 25 ha großen Ackerkomplexes, der jedoch in die walddreiche und reliefierte Mosaiklandschaft der Nohfeldener Kuppen eingebunden ist; die Landschaftsbildqualität ist auf dieser Skalenebene durchaus hoch <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes, gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes • (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor • die Planungsfläche wird überwiegend als Acker genutzt, in den Geltungsbereich eingeschlossen ist eine Böschungsechölzreihe mit angrenzender Echölzpflanzung <p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • über die Lindenallee besteht eine der möglichen Zufahrten zum Center Parc, die Verkehrsbelastung dürfte eng mit der Gästebelegung korrelieren und ist daher saisonal unterschiedlich • das geplante Hotel mit den Chalets befindet sich in 200 m Entfernung zu den Anlagen des Center Parcs und ist als Ergänzung des Übernachtungsangebotes zu betrachten; der Bostalsee als Kern der bestehenden touristischen Infrastruktur befindet sich in weniger als 1 km Entfernung • im direkten Umfeld befinden sich jedoch keine ausgewiesenen Wanderwege, das angrenzende landwirtschaftliche Wegenetz wird von den Anwohnern allenfalls zur Feierabendrunde genutzt
Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter	<p><u>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • hauptsächlich betroffen ist eine aktuell mit Wintergetreide bestellte, intensiv bewirtschaftete und gedüngte Ackerfläche, die lediglich als Biotop mit geringer ökologischer Wertzahl zu betrachten ist • wertgebend ist die randliche Echölzreihe, die im Fall der Realisierung des Vorhabens zumindest im Böschungsbereich zur Lindenallee bis auf die erforderliche Zufahrt zum Hotel erhalten werden kann • in Bezug auf die Avifauna sind nur diese Echölzstrukturen als möglicher Brutraum für echölzbrütende Vögeln und eventuell auch als Quartier für Fledermäuse von Bedeutung • Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche werden die Nähe der Lindenallee und der Echölzkulisse meiden; bei den bisherigen Untersuchungen wurden 2 Brutpaare auf der Ackerfläche zwischen Eckelhausen und dem Plangebiet nachgewiesen • für Fledermäuse stellt der Planungsraum einen potenziellen Jagdraum dar, wobei die Echölzreihe eine wesentliche Leitstruktur darstellt; die strukturlose Ackerfläche ist mit Sicherheit kein stark frequentiertes Jagdgebiet • lediglich eine Traubeneiche besitzt mit einem Stammdurchmesser über 30 cm die Möglichkeit zur Ausbildung von größeren, u.U. frostsicheren Höhlenquartieren, die sich nach einer ersten Taxierung jedoch nicht ausgebildet haben • die übrigen Bäume bieten mit einzelnen Stammspalten, abstehenden Rindenstrukturen und ähnlichen Requisiten möglicherweise Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere spaltenbewohnender Arten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung (fehlende „Reptilienhabitate“, fehlende Laichgewässer, fehlende Nahrungs- und Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlingsarten) nicht zu rechnen; in Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechse) wird dies durch weitere Untersuchungen noch zu verifizieren sein, der südexponierte Gehölzrand und die noch teilweise offene Wiesenbrache im zentralen Bereich bieten zumindestklein-flächig geeignete Thermoexpositionsstellen sowie Versteck- und auch Überwinterungsmöglichkeiten; andererseits begründet die angrenzende, weitgehend saumfreie ackerbauliche Nutzung bis unmittelbar an den Rand der Gehölze kaum eine besondere Habitatqualität von der Notwendigkeit eines externen Ausgleichs i.S.d. Eingriffsregelung ist auszu-gehen, eine Bilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung wird im weiteren Be-teiligungsverfahren vorgelegt <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> der Bebauungsplan sieht für die Planungsfläche ein Sondergebiet (SO1A-B) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und ein Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Chalet-Dorf“ vor bei der festgesetzten GRZ von 0,8 (exklusive der Grünflächen) ist eine Versiegelung von nahezu 1 ha legitimiert mit allen Konsequenzen für die Böden (vollständiger Ver-lust der Bodenfunktionen, Gefahr baubedingter Bodenverdichtungen außerhalb der legitimierten Versiegelungsbereiche etc.) der Verlust an Bodenfunktionen ist daher allein wegen der hohen Neuversiegelung erheblich, auch wenn ausschließlich Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad betroffen sind und die Ackerfläche bereits trophisch vorbelastet ist hinzu kommt die Gefahr baubedingter Bodenverdichtungen, auch in den nicht zur Überbauung freigegebenen Bereichen (festgesetzte Grün- oder Freiflächen) aufgrund der Lehmböden ist eine erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit nicht a priori auszuschließen eine funktionale Kompensation (ggfs. gekoppelt mit externer Kompensation i.S.d. Ein-griffsregelung) ist erforderlich <p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz sind während der Bauphase erforderlich zur geplanten Entwässerung enthält der Entwurf des Bebauungsplanes noch keine Angaben <p><u>Schutzgut Klima/Luft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> die offene Bebauung lässt keine erheblichen kleinklimatischen Wirkungen in Form großflächiger Wärmeabstrahlungen oder Winddüseneffekte erwarten eine erhebliche Minderung der Kaltluftentstehung als Beitrag zur Frischluftversor-gung ist aufgrund der Dimension des Vorhabens, der Lage außerhalb ausgewiesener zu berücksichtigender Kaltluftentstehungsgebiete (LAPRO) und aufgrund fehlender nahegelegener klimaökologischer Bedarfsräume nicht zu erwarten durch den Hotelbetrieb entstehen zusätzliche Lärmemissionen <p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"> der Planungsraum befindet sich auf einem nach Norden abfallenden Geländerücken an der Norwestflanke des Söterberges und ist von der nahegelegenen Ortslage von Eckelhausen vollständig einsehbar; betroffen sind vor allem die Wohngebäude an der Eckelhauser Straße und der Straße „Baulert“; Maßnahmen zur Abmilderung der Landschaftsbildwirkung sind daher angezeigt Sichtverbindungen bestehen auch zur Ortslage von Bosen, wobei die Wirkungen auf-grund der größeren Entfernung und dadurch, dass die Horizontlinie vermutlich durch die nördlich angrenzende Waldkulisse gebildet wird, unerheblich sind

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> eine genauere Einsehbarkeitsanalyse wird im weiteren Verfahren noch vorgelegt <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> durch das Vorhaben muss auf einer Fläche von ca. 1,65 ha die ackerbauliche Nutzung eingestellt werden; dahingehende landesplanerischen Zielsetzungen sind nicht betroffen (kein Vorranggebiet Landwirtschaft) auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Waldflächen, die Belange der Forstwirtschaft sind durch die einzuhaltenden Abstände gem. § 14 Abs. 3 LWaldG betroffen Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt <p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> im direkten Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege, das angrenzende landwirtschaftliche Wegenetz wird von den Anwohnern allenfalls zur Feierabende genutzt, auf den Faktor Erholung hat das geplante Vorhaben daher keinen negativen Einfluss, vielmehr wird das bereits umfassende Freizeit- und Erholungsangebot (Bostalsee mit nahegelegenen Center Parc) noch erweitert die Lärmwirkungen des Vorhabens (Hotelbetrieb mit Anliefer- und Gästeverkehr) auf das nahegelegene Wohngebiet in Eckelhausen können nach aktuellem Stand als nicht erheblich negativ eingestuft werden
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
<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><u>Avifauna</u></p> <ul style="list-style-type: none"> mit einer Erfassung der Avifauna nach den üblichen Methodenstandards (SÜDBECK 2025) wurde bereits begonnen - der Planungsraum ist potenzieller Teillebensraum von Offenland- und (aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung) auch von Siedlungsarten und bietet in den Gehölzen Brutraum für Gehölzfreibrüter, für die bisher als Brutvogel nachgewiesene Amsel und die Mönchgrasmücke darf in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG gelten in Bezug auf die zu prognostizierende Eingriffsschwere ist von Bedeutung, dass die Hecke als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und weitgehend erhalten werden kann - mit Brutvorkommen bodenbrütender Vogelarten der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche) war zu rechnen, nach den bisherigen Erhebungen brüten im Umfeld des Plangebietes 2 Feldlerchenpaare, eine Entwertung des Brutraumes durch die heranrückende Bebauung, insbesondere durch das geplante mehrstöckige Hotels ist nicht auszuschließen eine Nahrungsraumnutzung durch weitere zulassungskritische Arten, wie z.B. den Rotmilan, wurde bisher nicht beobachtet <p><u>Fledermäuse und sonstige Säugetiere</u></p> <ul style="list-style-type: none"> unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten Arten als Jagdraum genutzt werden, vor allem entlang der Gehölzreihe - darüber hinaus weist die insgesamt gering strukturierte Planungsfläche nur wenige Leitstrukturen auf und damit eine Habitatqualität, die zumindest nicht über das Umfeld hinausgeht älteren Bäume mit Requisiten wie Stamm- und Astabbruchhöhlen, Stammspalten und abstehender Rinde und damit ein baumgebundenes Quartierangebot konnte bisher nicht festgestellt werden; zumindest frostsichere Winterquartiere z.B. für den großen Abendsegler sind daher nicht zu erwarten, auch ist mit Quartieren für Kolonien und mit Wochenstuben nicht zu rechnen; allenfalls besitzen die jüngeren Solitärbäume Potenzial für Einzelquartiere Nachweise der Wildkatze sind im nördlichen, dünn besiedelten Saarland häufiger; als Reproduktionsraum kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe jedoch nicht in Frage

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • für die Haselmaus sind die teilweise dichten Gehölze mit hohem Haselnussanteil zunächst durchaus geeignete Habitatstrukturen, allerdings ist aufgrund der geringen Größe und Isolation nicht mit einem Vorkommen zu rechnen; bei allen Begehungen wird dennoch nach Freinestern und Fraßspuren gesucht • bei der Erheblichkeitsbetrachtung ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Gehölze bis auf die Zufahrt zum Hotel erhalten werden <p><u>Amphibien</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, damit bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten • es sind im Umfeld keine tradierten Amphibienwanderwege bekannt und auch nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht zwischen bekannten Laichgewässern und Landlebensräumen/Überwinterungsquartieren liegt <p><u>Reptilien</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • mit einem Vorkommen der planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) ist im Gebiet zwar nicht zu rechnen, da die typischen Habitatstrukturen in der praktisch saumfreien Agrarlandschaft im Umfeld weitgehend fehlen, die wenigen grundsätzlich als „Reptilienhabitat“ geeigneten gehölzfreien Böschungsbereiche und Flächen am Rand zum angrenzenden Acker wurden und werden systematisch abgesucht, um die hier noch ehesten mögliche Zauneidechse sicher auszuschließen <p><u>Sonstige</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche ist nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz zu rechnen, da die relevanten Habitatstrukturen (strukturierte Feucht-/Nasswiesen und -brachen im Fall der Großen Feuerfalter) und/oder die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen nicht vorkommen (<i>Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i> für <i>Maculinea nausithous</i>, <i>Thymus pulegioides</i> und <i>Origanum vulgare</i> für <i>Maculinea arion</i>) <p><u>Fazit und weiterer Untersuchungsbedarf</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • es besteht weiterer Untersuchungsbedarf, um ein Vorkommen planungsrelevanter und ggfs. nicht unter die Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG fallender Vögel, resp. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Gehölzreihe sicher auszuschließen; vorgesehen sind 3 weitere Untersuchungstermine, auch um die Lage der bisher außerhalb der Planungsfläche verorteten Feldlerchenbrutstätten zu verifizieren • auch eine mögliche Präsenz der Zauneidechse wird durch weitere Begehungen überprüft werden, ebenso ein (sehr unwahrscheinliches) Vorkommen der Haselmaus (Suche nach Freinestern oder Fraßspuren)
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL sind von der Maßnahme nicht betroffen • im Hinblick auf die den Planungsraum frequentierenden n. § 19 Abs. 2 BNatSchG relevanten Tierarten und deren Lebensräume bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt eine Überprüfung anhand der Untersuchungsergebnisse

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für das Plangebiet eine Fläche für die 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>Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden, Quelle: Gemeinde Nohfelden</p>

Das Projekt

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.

Der Bostalsee hat sich seit seiner Anstauung zu einem der beliebtesten Anziehungspunkte für Tourismus und Naherholung im Saarland entwickelt.

Die Papa Charly Hotel GmbH ist nun mit konkreten Planungsabsichten zur Errichtung eines Hotels mit Chalet-Dorf an der Zufahrt zum Center Parcs an die Gemeinde Nohfelden herangetreten. Das Konzept setzt auf den Standortfaktor Bostalsee als Anziehungspunkt für Tourismus. Im unmittelbaren Umfeld des Bostalsees sind jedoch keine geeigneten Flächen mehr vorhanden. Potenziell in Frage kommende Flächen sind bereits bebaut bzw. werden durch andere Nutzungen in Anspruch genommen. Anderweitige Flächen in unmittelbarer Seelage kommen aufgrund umweltspezifischer Restriktionen bzw. Ausschlusskriterien nicht in Frage. Durch die Positionierung des Hotels an der Lindenallee, Zufahrt zum Center Parcs, wird die touristische Infrastruktur am Bostalsee dennoch gebündelt weiterentwickelt.

Zudem wird die Fläche direkt an den Autobahzubringer zur A 62 angeschlossen ohne den Siedlungsraum von Eckelhausen erheblich durch zusätzlich entstehende Verkehre zu belasten.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies

führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen.

Städtebauliche Konzeption

In Bosen-Eckelhausen soll ein Hotel mit Chalet-Dorf errichtet werden. Dafür ist ein Hauptgebäude mit Hotelzimmern und -suiten sowie ein Chalet-Dorf geplant. Das Übernachtungsangebot wird durch ein Sport- und Wellness-Angebot ergänzt. Dafür sind bspw. ein Naturteich im Außenbereich und ein SPA-Bereich im Hauptgebäude vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden durch oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Die städtebauliche Konzeption wird zum aktuellen Planungsstand noch weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Die nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an ersten Angaben des Vorentwurfs und sollen ebenfalls in Verbindung mit der Konkretisierung des zugrunde liegenden Konzeptes im Verlauf des weiteren Verfahrens konkretisiert werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: KIRCHMAYR PLANUNG, Dorfwerfen 26, A-5452 Pfarrwerfen; Stand: Mai 2025

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzung

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

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO

Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Hotel (SO 1A-B)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Das gem. § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO 1A-B) (hier: Hotel) dient zu Zwecken der Erholung, der Beherbergung, sowie für Anlagen und Einrichtungen für Wellness und Sport.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der gemäß städtebaulicher Konzeption geplanten Nutzungen.

Als Nutzungen sind im SO 1A-B zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotel,
- Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gastronomie, Restaurant, Bar,
- Anlagen für Wellness (z. B. Sauna, Schwimmbad/Pool etc.), Massage und sonstige Anwendungen, sowie Kosmetik,
- Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Raum für Fitness, Yoga/Meditation, Calisthenics),



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

- Veranstaltungsräume,
- Natur-/Zierteich,
- Anlagen mit Liegemöglichkeiten,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes,
- Eingangsportal und Zufahrt,
- Stellplätze, Garagen und Tiefgarage,
- Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- Werbeanlagen, welche sich an der Stätte der Leistung befinden,
- sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen, wie z. B. Sozial-, Büro- und Verwaltungsräume.

Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Chalet-Dorf (SO 2)

Eine Teilfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient, festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung handelt es sich um ein „Chalet-Dorf“.

Die getroffene Festsetzung ermöglicht die planungsrechtliche Realisierung der naturnahen, touristischen Nutzung. Das Sondergebiet dient demnach der Unterbringung von naturbezogenen Übernachtungsangelegenheiten (Chalets, o. ä.), die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO zur Erholung zu dienen.

Als Nutzungen sind im SO 2 außerdem zulässig:

- Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für Wellness (z. B. Whirlpool etc.),
- Natur-/Zierteich,
- Stege und Wege,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes,
- Stellplätze und Garagen,
- Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- Werbeanlagen, welche sich an der Stätte der Leistung befinden,
- sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Sondergebiet SO 1A-B wird über die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß exakt geregelt. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Da nach aktuellem Stand der Gebäudeplanung die Vollgeschosse nicht eindeutig abgegrenzt werden können, wird hier die Gebäudeoberkante definiert.

Zur Realisierung von Auskragungen (z. B. Infinity-Pool) darf die Gebäudehöhe im SO 1B auf 20 % der Gebäudelänge des geplanten Gebäudes im SO 1A bis zur zulässigen Höhe im SO 1A überschritten werden.

Mit der Begrenzung der Höhe wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale (hier: maximal zulässige Gebäudeoberkante) begrenzt und einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können.

Die maximalen Gebäudeoberkanten sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

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.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 für das Sondergebiet (SO) entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Sonstigen Son-

dergebieten. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Die Festsetzung gewährleistet die Umsetzung der vorgesehenen Planung. Gleichzeitig wird der Erhalt unversiegelter Freiflächen auf diese Weise sichergestellt, die u. a. der Durch- bzw. Eingrünung des Gebietes dienen. Zudem werden in der Realität noch mehr Freiflächen entstehen, die jedoch zum aktuellen Planungsstand noch nicht genau abzuschätzen sind und die festgesetzte GRZ somit etwas Spielraum lässt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan größere private Grünflächen fest, die den Versiegelungsgrad für das Plangebiet insgesamt verringern, bei der Berechnung der GRZ allerdings nicht mit angerechnet werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Sondergebiet SO 2 wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

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

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

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der städtebaulichen Konzeption. Im Bereich des geplanten Chalet-Dorfes werden 11 Vollgeschosse festgesetzt, um einen gestuften Übergang zum bestehenden Siedlungskörper zu erzielen. Eine städtebauliche unerwünschte Höhenentwicklung kann ausgeschlossen werden.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

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

Für die Sondergebiete ist die Festlegung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ermöglicht ins-

besondere Gebäudelängen über 50 m und eine Grenzbebauung, was aufgrund angedachten städtebaulichen Konzeption erforderlich wird.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherrn für die spätere Umsetzung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Grundstücksnutzung und stellt eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sicher, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen 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.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind demnach innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Damit kann keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenallee. Die Straßenverkehrsfläche der Lindenallee wird entsprechend der Bestandssituation bis zur Straßenmitte übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Gasdruckregelstation

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die bestehende Gasdruckregelstation innerhalb des Plangebietes wird im Bestand übernommen und planungsrechtlich gesichert.

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 und/oder E-Mobilität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Lindenallee werden im Bestand übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Dies trägt auch zur Integration des geplanten Gebäudes in das Landschaftsbild bei.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches nicht für die Errichtung des Hotels und des Chalet-Dorfs benötigt werden, werden als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind dennoch zur Umsetzung einer parkähnlichen Gestaltung Sitz-/Liegemöglichkeiten und wasserdurchlässige Wege zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Diese sind im Detail den Festsetzungen zu entnehmen.

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

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.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft 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 Orts- und Landschaftsbild erzielt.

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 Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt

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)

wird nach Vorlage siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag ergänzt

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) auch örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit unter anderem gestalterische Negativwirkungen zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zur Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m dient insbesondere dem Schutz der Privatsphäre von Gästen.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.
- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die bestehende Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere 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 Festsetzungen wurden so gewählt, dass das Hotel und die Chalets hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen sowie dem zulässigen Maß der baulichen Nutzungen, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Zusätzlich sind keine Nutzungen zulässig, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Es handelt sich bei dem Hotel und auch den Chalets um „besondere Formen“ des Wohnens, die vom Grundsatz her auch in Wohngebieten zulässig sein könnten. Darüber hinaus folgt in Richtung des Siedlungskörpers eine Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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

Der Planungsraum befindet sich in Kuppenlage bzw. dem nach Norden leicht abfallenden Rand eines Höhenrückens zwischen dem Söterbach und der Bos. Die Fläche ist demnach aus Richtung der nahegelegenen Ortslage von Eckelhausen vollständig einsehbar. Nach aktuellen Einschätzungen besteht keine direkte Sichtverbindung zum Bostalsee und den dort bereits bestehenden Anlagen des Center Parcs.

Die Planungsfläche selbst ist Teil eines ausgeräumten, ca. 25 ha großen Ackerkomplexes, der jedoch in die waldreiche und reliefierte Mosaiklandschaft der Nohfeldener Kuppen eingebunden ist. Die Landschaftsbildqualität ist auf dieser Skalenebene durchaus hoch.

Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch architektonisch-gestalterische Maßnahmen, wie z. B. Fassadengestaltung des Hauptgebäudes, oder durch bspw. die Reduzierung der Gebäudehöhe und -kubatur in Richtung Siedlungskörper, abgeschwächt.

Zudem tragen auch die bestehenden und geplanten Begrünungen im Plangebiet (u. a. bestehende Gehölzstrukturen in Richtung Lindenallee und geplante Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) dazu bei, dass die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen und bei Durchführung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA-M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (u. a. Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt

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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Es werden Möglichkeiten zur Errichtung eines Hotelbetriebes geschaffen und somit kann der Tourismusstandort Bostalsee bzw. Gemeinde Nohfelden sinnvoll ergänzt und insgesamt gestärkt werden. Damit werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Stärkung des Tourismus auch die dadurch bedingte Wertschöpfung in der Gemeinde gefördert.

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Erschließung erfolgt über die Lindenallee. Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr kann grundsätzlich von der bestehenden Verkehrsanlage aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes geordnet. Es wird sichergestellt, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes reduziert werden.

Die Ziel- und Quellverkehre werden sich auf das bestehende Verkehrsnetz verteilen und in unterschiedliche Richtungen abfließen, v. a. jedoch in Richtung Autobahn und nicht in Richtung Siedlungskörper von Eckelhausen. Zudem handelt es sich bei diesen Verkehren überwiegend um antizyklische Verkehre. Touristen bewegen sich überwiegend zu Zeiten fort, zu denen z. B. keine starken Pendlerströme im Verkehrsnetz zu erwarten sind.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

wird nach Vorlage siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag ergänzt

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar gegenüber dem Bestand zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Im Plangebiet werden ausreichend große Dachflächen vorhanden sein, die für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind.

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

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der überschaubaren Flächengröße, sowie der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiete Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Flächen vertretbar. Zudem handelt es sich um Flächen mit mäßigen bis geringen Ackerzahlen von 27 bzw. randlich von 44 und somit einem eher geringen Ertragspotenzial.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Gemeinde Nohfelden gibt es einen anhaltende Nachfrage nach Erholungs- und Übernachtungsmöglichkeiten. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Hotelanlage

wird der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen.

Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden oder befinden sich im Fremdeigentum. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

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

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

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Vorhabenträger keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach touristischen Einrichtungen Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs-

und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten
- Erweiterung der touristischen Infrastruktur
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind mit zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.