

2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Gonnweiler

ENTWURF

08.11.2022

KERN
PLAN

2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee

Im Auftrag der:

Hotelkultur GmbH & Co. KG
Kasteler Straße 24
66620 Nonnweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden:

Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 08.11.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht
Paula Dietz, B. Sc. Raumplanung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

2012 wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel am Bostalsee“ erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Hotels am Bostalsee geschaffen. Mithilfe des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ wurden diese Ansätze im Jahr 2013 nochmals weiterentwickelt, konkretisiert und ergänzt. 2017 wurde der Hotelkomplex dann im Zuge des Bebauungsplanes „Erweiterung Hotel am Bostalsee“ zum bis dato letzten Mal bedarfsgerecht nach Süden erweitert (Außenbereich, gestiegener Flächenbedarf).

Die Vorhabenträgerin, die Hotelkultur GmbH & Co. KG aus Nonnweiler, plant nun - aufgrund der aktuellen Energiekrise - den Neubau einer Hackschnitzelheizzentrale zur alternativen Versorgung des Hotels Seezeit-lodge mit nachwachsenden Rohstoffen sowie zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern. Zudem soll der hoteleigene Bauhof ins Umfeld der neuen Heizzentrale verlagert werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar östlich an die bisherige Fläche des Hotelkomplexes an. Im Mittelpunkt des gesamten Vorhabens steht der Nachhaltigkeitsgedanke.

Erschlossen werden soll die Heizzentrale und der Bauhof über eine neu zu errichtende Anbindung zwischen der Staudammstraße und der Straße „Am Bostalsee“.

Das Plangebiet liegt derzeit teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ von 2013 (kleinflächige Überschneidung an östlicher Spitze). Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell jedoch überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung jedoch nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der 2. Änderung und Erweiterung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“.

Dementsprechend hat die Gemeinde Nohfelden nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vor-

haben- und Erschließungsplan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ beschlossen.

Der Gesamtgeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha. Der Änderungsbereich zum bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ beträgt lediglich ca. 0,1 ha.

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.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Planungsbüro Neuland-Saar, Brückenstraße 1, 66625 Nohfelden-Bosen, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet für Erholung und Tourismus dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Nohfelden 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 vorhabenbezo-

genen 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 im Ortsteil Gonneseiler der Gemeinde Nohfelden. Es liegt südwestlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage im direkten Umfeld der Seezeitlodge am Bostalsee.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Staudammstraße,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch Forstflächen sowie
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße „Am Bostalsee“ (private Erschließungsstraße).

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Abgesehen vom nördlichen Teil des Plangebietes, welcher sich aktuell als Forstfläche darstellt, wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Umgebung ist überwiegend durch das Hotel Seezeitlodge und den Bostalsee mit seinen touristischen Angeboten geprägt. Die östlich des Plangebietes angrenzenden Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nach Süden und Osten schließen sich Frei- und Forstflächen an.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. ist dieser verfü-

gungsberechtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab.

Auswirkungen der Topografie auf die Konzeption der Bebauung, Erschließung und Entwässerung des Plangebietes sowie die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können folglich nicht ausgeschlossen werden. Es wird zu geringfügigen Reliefveränderungen durch das Planvorhaben kommen, da Geländemodellierungen zur zweckmäßigen Bebauung des Plangebietes erforderlich sein werden.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine private Erschließungsstraße erfol-



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

gen, welche im Rahmen des Baus der Hack-schnitzelheizzentrale angelegt wird. Diese bindet die Heizzentrale und den hoteleigenen Bauhof über die Staudammstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich ca. 6 km nördlich des Plangebietes (BAB 62, AS 3 „Nohfelden-Türkismühle“). Die BAB 1 liegt wiederum ca. 13 km westlich (AS 138 „Nonnweiler-Primstal“).

Ver- und Entsorgung

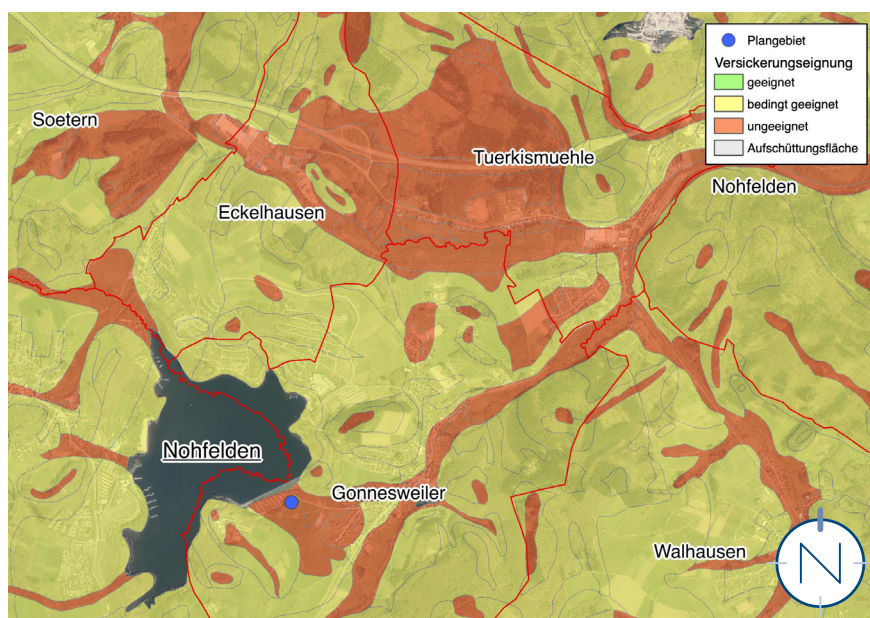
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund des westlich angrenzenden Hotels grundsätzlich schon vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, ist vor Ort zu versickern, zurückzuhalten (z.B. in Zisternen) und zu nutzen sowie bei Bedarf gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Die Vorgaben des § 49a SWG zur Beseitigung des Niederschlagswasser sind anzuwenden.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 28.10.2022)



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet; Foto: Kernplan



Karte zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens; ohne Maßstab; Quelle LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 28.10.2022

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



Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nohfelden / Türkismühle (bipolares Grundzentrum), Gonneseiler in dessen Nahbereich; Ländlicher Raum; Lage an Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<p>Der Bostalsee in der Gemeinde Nohfelden ist im aktuellen Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt Umwelt, als spezifischer Standortbereich für Tourismus (BT) ausgewiesen.</p> <p>Darin heißt es: „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 sie in Bauleitplänen in der Fläche zu konkretisieren und festzulegen. Dem Tourismus entgegenstehende Nutzungen sind an den Standortbereichen grundsätzlich nicht zulässig.“</p> <p>„Standortbereiche für Tourismus (BT) beinhalten größere, für den überregionalen Tourismus wichtige Einrichtungen der Segmente Kur- und Erholungstourismus, wie z. B. heilklimatische Kurorte, Kneipp-Kurorte, Luftkurorte, Erholungsorte, Ferienparks mit mehr als 1.000 Betten und Stauseen mit über 20 ha Wasserfläche sowie des Segments Kulturbzw. Städtetourismus. An den festgelegten Standorten sind entsprechende bauliche und betriebliche Maßnahmen raumordnerisch grundsätzlich unbedenklich.“</p> <p>Quelle: Landesentwicklungsplan Saarland 2004, Teilabschnitt Umwelt</p> <p>Somit steht der Entwicklung eines energetischen Wirtschaftshofes für den exklusiven Hotelbetrieb am Bostalsee aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich nichts entgegen. Eine entsprechende, nachhaltige Entwicklung ist an diesem Schwerpunktstandort für Tourismus in Anbetracht der Energiekrise wünschenswert.</p>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> Der Planungs-Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 (geändert durch die Verordnung vom 30.07.2010) festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Schutzzweck ist laut § 2 der Verordnung die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen zur Erholung der Bevölkerung und für den naturverbundenen Tourismus. Da das Plangebiet aktuell keine nennenswerte Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholung und den Tourismus besitzt, steht die Lage des Bebauungsplangebietes im Naturpark nicht im Widerspruch zur vorgesehenen Planung.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Allgemeiner Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	<p>Da im Rahmen des Vorhabens Gehölze entfernt werden müssen, ist als Vermeidungsmaßnahme der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. es wird eine <u>jahreszeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten</u> vorgegeben. Gemäß § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG müssen Rodungsarbeiten, Gehölzbeseitigungen und das Auf-den Stock-Setzen generell außerhalb der Vegetationsperiode und Hauptfortpflanzungszeit der Tiere innerhalb des Zeitraums von Oktober bis Ende Februar (01.10.-28.02.) durchgeführt werden, um eine Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten und damit gleichzeitig eine Tötung von noch nicht fluchtfähigen Individuen geschützter Tierarten zu verhindern. Bei Einhaltung dieser Maßnahme kann für die hecken-, strauch- und baumbrütenden Vogelarten sowie ggf. auch für andere Tierarten, die Bäume / Gehölzbestände als Fortpflanzungsraum nutzen, eine Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten und damit gleichzeitig eine Tötung von Tieren vermieden werden.</p>
Naturschutzfachliche Kurzbeurteilung	
	<p>Für das Hotel „Seezeitlodge“ am Bostalsee besteht seit 2013 der rechtskräftige Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“. Aufgrund eines gestiegenen Flächenbedarfs und der Notwendigkeit von Erweiterungen und Ergänzungen wurde dieser 2017 in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan „Erweiterung Hotel am Bostalsee“ ersetzt und nach Süden erweitert. Im direkten östlichen Anschluss an den aktuellen räumlichen Geltungsbereich - mit einer kleinflächigen Überschneidung an der östlichsten Spitze - soll eine Hackschnitzelheizanlage inkl. von LKW befahrbarem, voll versiegeltem Vorplatz neu errichtet werden. Die Zufahrt soll von Gonneseiler her über die Staudammstraße erfolgen, die auch als Zufahrt zum Hotel sowie zum dicht benachbarten Staudampfparkplatz dient. Hierzu muss auf einer Länge von ca. 35 m eine durch ein straßenbegleitendes Feldgehölz verlaufende Abzweigung neu gebaut werden.</p> <p>Das geplante Gebäude umfasst nach der von der Firma BTB Lauer GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellten Planzeichnung (dwg-Lageplan-Ergänzungsplanung, Stand 14.10.2022) eine Fläche von ca. 320 m², die umgebenden Flächen für Vorplatz und Zufahrt ca. 650 m². Demnach ergibt sich eine voll versiegelte Fläche von ca. 1.000 qm. Aufgrund des vorhandenen Gefälles müssen Geländemodellierungen zum Geländeausgleich erfolgen.</p> <p>Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu erwirken, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es erfolgt zunächst nur eine vorläufige naturschutzfachliche Kurzbeurteilung und grobe Bilanzierung des mit diesem Bauvorhaben einhergehenden Eingriffs. Die eigentliche Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung beinhaltet einen Luftbildauszug des betroffenen Gebietes mit einer Darstellung des neuen Gebäudes inkl. Vorplatz und Zufahrt sowie der Grenze des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. Festsetzungen.</p> <p>In dieser Abbildung ist erkennbar, dass ein kleiner Teil des geplanten Gebäudes sowie des Vorplatzes innerhalb eines im rechtskräftigen Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzten Bereichs liegt.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="587 219 1444 817" data-label="Figure"> <p>Seezeitlodge am Bostalsee - Neubau einer Hackschnitzelheizanlage</p> <p>Neuplanungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebäude (Hackschnitzelheizanlage) voll versiegelt (Vorplatz, Zufahrt) Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans <p>Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen Waldfläche Konflikt-Nr. </div> <p>Luftbildauszug mit Gebäude, Vorplatz und Zufahrt; Quelle Luftbild: ESRI DigitalGlobe</p> <p>Die voll versiegelten bzw. überbauten Bereiche betreffen zum größten Teil eine eingezäunte Weide (Rinder) (ca. 750 m²). Der Rest von ca. 250 m² umfasst einen straßenbegleitenden Parkplatzstreifen sowie Waldflächen.</p> <p>Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck der betroffenen Flächen wieder.</p> <div data-bbox="587 1041 1444 1361" data-label="Image"> </div> <p>betroffene Weide</p> <div data-bbox="587 1415 1444 1729" data-label="Image"> </div> <p>betroffenes straßenbegleitendes Feldgehölz; rechts ist der Einfahrtsbereich zum Hotel erkennbar</p> <p>Zur überschlägigen Bewertung der Vegetationszusammensetzung wurden Mitte Oktober 2022 auf den Eingriffsflächen Pflanzaufnahmen durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden beschrieben werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Der größtenteils nur spärlich bewachsene straßenbegleitende Schotterparkplatzstreifen (Konflikt-Nr. 1) ist durch grasigen Ruderalbewuchs geprägt. Hier konnten bei einer Begehung Mitte Oktober 2022 Arten wie <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras), <i>Poa pratensis</i> (Wiesen-Rispengras), <i>Ranunculus repens</i> (Kriechender Hahnenfuß), <i>Anthriscus sylvestris</i> (Wiesenkerbel), <i>Taraxacum officinalis</i> agg. (Löwenzahn), <i>Plantago lanceolata</i> (Spitzwegerich), <i>Rumex obtusifolius</i> (Stumpfbältriger Ampfer) und <i>Stellaria graminea</i> (Grassternmiere), vereinzelt auch <i>Urtica dioica</i> (Brennnessel) erfasst werden. Bis auf den Wiesenkerbel der in etwas größeren Deckungen auftrat, zeigten alle Arten nur geringe Deckungen.</p> <p>Die ökologische Wertigkeit wird mit <u>gering</u> bewertet.</p> <p>Der anschließende, ca. 25 m breite Gehölzbestand ist als Feldgehölz (Konflikt-Nr. 2) mit verschiedenen Mischwaldarten geringen bis mittleren Stammholzes ausgebildet. In der dichten Baumschicht (ca. 80 % Deckung) dominieren <i>Picea abies</i> (Fichte) und <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche) (beide Deckungsgrad 3), daneben kommen <i>Betula pendula</i> (Hängebirke) und <i>Robinia pseudoacacia</i> (Robinie) vor (beide Deckungsgrad 2). In geringen Deckungen sind <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) und <i>Quercus rubra</i> (Roteiche) anzutreffen, daneben einige Exemplare von <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) und Hybridpappeln (<i>Populus x canadensis</i>). Vor allem randlich zur Straße hin hat sich eine Stauchschicht aus Arten wie Spitz- und Bergahorn (<i>Acer platanoides</i>, <i>A. pseudoplatanus</i>), <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche), <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder), <i>Cornus sanguinea</i> (Blutroter Hartriegel), <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere) sowie <i>Ilex aquifolium</i> (Stechpalme) gebildet. Aufgrund des dichten Kronenschlusses ist die Krautschicht nur lückig ausgebildet. Neben Verbuschungen mit <i>Rubus idaeus</i> (Himbeere) sowie aufkommendem Jungwuchs der Baumschicht (vor allem Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>) und von Straucharten wie <i>Corylus avellana</i> (Hasel) konnten nur wenige nitrophile Gras- und Krautarten wie <i>Dactylis glomerata</i> (Knautgras), <i>Poa spec.</i> (Rispengras), <i>Stellaria graminea</i> (Grasstemmiere), <i>Urtica dioica</i> (Brennnessel), <i>Geum urbanum</i> (Echte Nelkenwurz), <i>Senecio ovatus</i> (Fuchssches Greiskraut) und <i>Anthriscus sylvestris</i> (Wiesenkerbel) gefunden werden.</p> <p>Obwohl sich das Feldgehölz deutlich anthropogen überprägt zeigt, kommt diesem aufgrund der Maturität eine <u>hohe</u> ökologische Wertigkeit zu.</p> <p>Der größte Teil des überplanten Gebietes betrifft eine eingezäunte Weide (Rinder) (Konflikt-Nr. 3). Diese wird deutlich dominiert von <i>Lolium perenne</i> (Deutsches Weidelgras), das hier flächig deckend vorkommt, daneben ist <i>Trifolium pratense</i> in großen Deckungen zu finden. Die Folgen der Beweidung manifestieren sich in dem verstärkten Auftreten von <i>Taraxacum officinalis</i> agg. (Löwenzahn) und <i>Plantago major</i> (Breitwegerich) sowie <i>Poa annua</i> (Einjähriges Rispengras), <i>Agrostis tenuis</i> (Rotes Straußgras), <i>Trifolium repens</i> (Weißklee), <i>Ranunculus repens</i> (Kriechender Hahnenfuß) und <i>Stellaria media</i> (Gewöhnliche Vogelmiere). Daneben kommen - jedoch in durchweg geringen Deckungen - typische Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie <i>Arrhenatherum elatius</i> (Glatthafer), <i>Dactylis glomerata</i> (Knautgras), <i>Achillea millefolium</i> (Gemeine Schafgarbe), <i>Plantago lanceolata</i> (Spitzwegerich), <i>Anthriscus sylvestris</i> (Wiesenkerbel), <i>Galium album</i> (Weißes Laubkraut) und <i>Leontodon autumnalis</i> (Herbst-Löwenzahn) vor. Als ruderele Arten konnte sich in größeren Deckungen <i>Rumex obtusifolius</i> (Stumpfbältriger Ampfer) etablieren sowie mit einigen Individuen <i>Rumex crispus</i> (Krauser Ampfer) und <i>Cirsium arvensis</i> (Ackerkratzdistel).</p> <p>Die ökologische Wertigkeit wird zum derzeitigen Zeitpunkt mit <u>gering</u> bewertet.</p> <p>Da die Untersuchungen Mitte Oktober, d.h. zu einer jahreszeitlich ungünstigen Zeit erfolgten, ist davon auszugehen, dass nicht alle Arten erfasst wurden, d.h. dass es sich um keine abschließenden Pflanzlisten handelt. Daher müssen im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens zu einem günstigeren jahreszeitlichen Zeitpunkt ergänzende Pflanzenaufnahmen erfolgen. Hierzu können die an das Eingriffsgebiet angrenzenden Flächen herangezogen werden, da deren Vegetationszusammensetzung jeweils in vergleichbarer Ausstattung ausgebildet ist.</p>

Kriterium	Beschreibung																																										
	<p>Es kann jedoch bereits zum aktuellen Zeitpunkt festgestellt werden, dass alle betroffenen Biotoptypen keine solch hohe Wertigkeit haben, dass sie dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten. Es ist weder ein gesetzlich geschütztes Biotop oder ein FFH-Lebensraumtyp noch ein Biotoptyp der Roten Liste betroffen. Ebenso wenig kommen seltene oder besonders schutzwürdige Pflanzenarten vor. Es besteht die Möglichkeit, die Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Hinweise auf eine besondere Bedeutung als faunistischer Lebensraum zeigen sich aufgrund der festgestellten Biotop- und Habitatausstattung nicht, lediglich das Feldgehölz könnte von allgemein verbreiteten Vogelarten zur Fortpflanzung genutzt werden. Mit dem Vorkommen besonders störsensibler, seltener oder besonders schützenswerter Vogelarten ist aufgrund der schmalen und linearen Ausbildung sowie der im gesamten Umfeld bestehenden Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe (Hotel, Freizeitzentrum Bostalsee, Zufahrt zu Hotel und Bostalsee, Parkplätze) aber nicht zu rechnen. Ebenso wenig ist eine besondere Bedeutung für Fledermäuse zu erkennen. Das Feldgehölz könnte zwar als Leitstruktur für an den Bostalsee einfliegende Fledermäuse fungieren, diese Funktion wird jedoch durch die kleinflächige Überplanung durch die Zufahrt nicht beeinträchtigt werden. Von der Betroffenheit von besonders bedeutsamen faunistischen Lebensräumen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, ist insgesamt nicht auszugehen. Insbesondere sind keine Hinweise erkennbar, dass ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial der Errichtung der Hackschnitzelanlage entgegenstehen könnte.</p> <p>Dies entspricht den offiziell vorliegenden Geofachdaten. Das Gebiet wurde - ebenso wie die im näheren Umfeld liegenden Flächen - weder beim Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) noch bei der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Auch im ABSP-Artpool sowie im ABDS werden für das Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten aufgeführt.</p> <p>Ebenso wenig wird dem Vorhabengebiet im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt oder im Landschaftsprogramm eine besondere Bedeutung oder Funktion zugewiesen. Um ein im LEP-Teilabschnitt Umwelt festgesetztes Vorranggebiet handelt es sich nicht.</p> <p>Mit Ausnahme des Naturpark Saar-Hunsrück, der der Errichtung einer Hackschnitzelanlage nicht entgegensteht, ist auch kein Schutzgebiet betroffen.</p> <p>Bei der überschlägigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden nur die dauerhaften, d.h. anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen betrachtet. Bei diesen handelt es sich ausschließlich um Vollversiegelungen. Potenzielle baubedingte Flächeninanspruchnahmen werden aufgrund des lediglich temporären Charakters nicht berücksichtigt. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens kann dies im Bedarfsfall korrigiert werden.</p> <p>Bei der Bewertung und Bilanzierung wird das „vereinfachte Verfahren beim Vollzug der Eingriffsregelung“ angewandt (siehe nachfolgende Tabelle).</p> <table><tr><th>Lfd. Nr.</th><th colspan="2">Erfassungseinheit</th><th>Fläche in m²</th><th>ÖW/m²</th><th>ÖW gesamt</th><th>Begründung</th></tr><tr><td></td><th>Klartext</th><th>Nr.</th><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Schotterparkplatz*</td><td>3.3.2</td><td>15</td><td>6</td><td>90</td><td>Fixwert</td></tr><tr><td>2</td><td>Feldgehölz</td><td>2.11</td><td>235</td><td>16,2</td><td>3.807</td><td>Faktor 0,6 des Standardwertes von 27</td></tr><tr><td>3</td><td>Weide frischer Standorte</td><td>2.2.15.2</td><td>750</td><td>8,4</td><td>6.300</td><td>Faktor 0,4 des Standardwertes von 21</td></tr><tr><td colspan="3">Summe</td><td>1.000</td><td></td><td>10.197</td><td></td></tr></table> <p>* als Straßenbegleitgrün eingestuft</p> <p>Ist- Bewertung des Eingriffsgebietes</p> <p>Da die kompletten Flächen voll versiegelt werden sollen, entspricht der Ist-Wert gleichzeitig dem ökologischen Defizit, d.h. es ergibt sich ein ökologisches Defizit von ca. 10.200 ökologischen Werteinheiten.</p> <p>Der Ausgleich dieses ökologischen Defizits wird ebenso wie die Kompensation des Waldverlustes über das weitere Bebauungsplanverfahren geregelt.</p>	Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Fläche in m²	ÖW/m²	ÖW gesamt	Begründung		Klartext	Nr.					1	Schotterparkplatz*	3.3.2	15	6	90	Fixwert	2	Feldgehölz	2.11	235	16,2	3.807	Faktor 0,6 des Standardwertes von 27	3	Weide frischer Standorte	2.2.15.2	750	8,4	6.300	Faktor 0,4 des Standardwertes von 21	Summe			1.000		10.197	
Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Fläche in m²	ÖW/m²	ÖW gesamt	Begründung																																					
	Klartext	Nr.																																									
1	Schotterparkplatz*	3.3.2	15	6	90	Fixwert																																					
2	Feldgehölz	2.11	235	16,2	3.807	Faktor 0,6 des Standardwertes von 27																																					
3	Weide frischer Standorte	2.2.15.2	750	8,4	6.300	Faktor 0,4 des Standardwertes von 21																																					
Summe			1.000		10.197																																						

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Sondergebiet für Erholung und Tourismus (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden), Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt</p> 
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet ist überwiegend nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen - somit kann das Vorhaben nicht realisiert werden.</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ (2013):</p> <p>relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ • Waldfläche • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: private Erschließungsstraße 

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Berücksichtigung von Standortalternativen

Aufgrund des angestrebten Planungsziels, den bestehenden Hotelkomplex am Bostalsee um eine „Energiezentrale“ zu erweitern, blieben alle Standorte ohne direkte Angrenzung an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ bei der Standortauswahl unberücksichtigt. Das Plangebiet muss aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zum Hotelbetrieb (Heizzentrale, hoteleigener Bauhof) an dem gewählten Standort liegen.

Für den gewählten Standort sprechen neben der Lage unter anderem die sehr gute Erschließungssituation sowie die Möglichkeit der funktionalen Aufteilung der Fläche. Alternativflächen rund um das Hotelgebiet wären zudem mit teilweise hohen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden gewesen und wurden vor diesem Hinter-

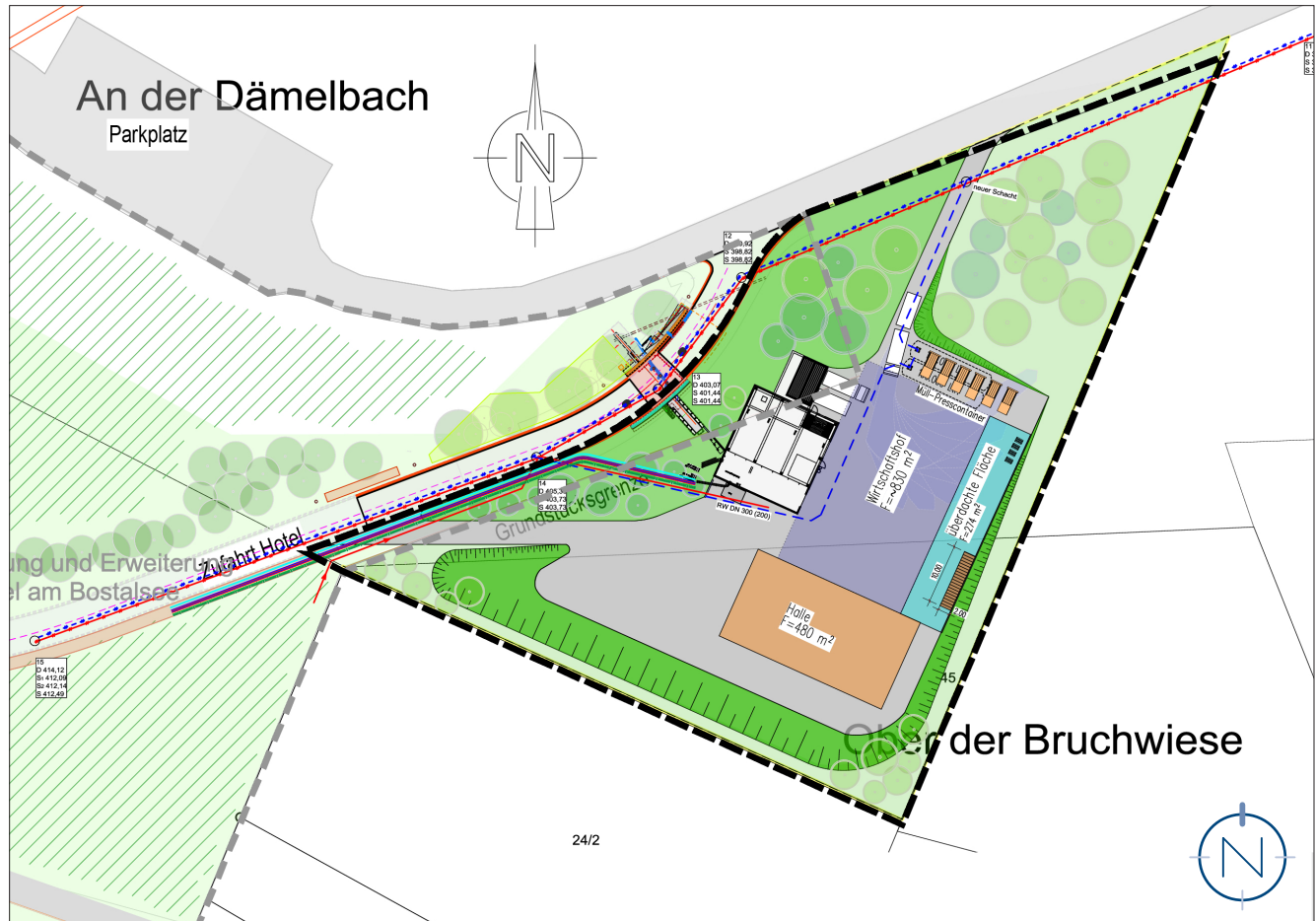
grund nicht weiter betrachtet. Weitere Flächen kamen aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit nicht in Frage. Der gewählte Standort ist somit prädestiniert für die vorgesehene Nutzung und Erweiterung. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung auszugehen.

Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Plangebietes soll eine Energiezentrale mit Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung des Hotelkomplexes entstehen. Konkret handelt es sich hierbei um einen Energie-Wirtschaftshof mit einer Fläche von ca. 0,3 ha (Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan ca. 0,8 ha). Hierzu gehören eine Hackschnitzelheizzentrale (ca. 900 KW), Gebäude für Energieversorgungs- und Energiespeicheranlagen, Anlagen zur Rückhaltung bzw. Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser sowie

ein Gebäude für den hoteleigenen Betriebs- / Bauhof.

Ziel des Vorhabens ist es den Nachhaltigkeitsaspekt in Verbindung zum laufenden Hotelbetrieb weiter zu stärken und auf neue Bereiche auszuweiten. Die Energieversorgung soll zukünftig, weg von fossilen Energieträgern, durch erneuerbare Energien (regionales Holz als nachwachsender Rohstoff, Sonnenenergie) abgedeckt werden. Dach- und Fassadenflächen sollen dementsprechend für Solar- / Photovoltaikanlagen genutzt werden. Ziel ist es, langfristig eine eigenständige, klimaneutrale Versorgung des Hotels sicherzustellen. Hierbei soll auch der Aufbau eines Fernwärmenetzes für die Hotelanlage helfen. Überschüsse aus der Sonnenenergienutzung tragen durch den Einsatz von Wärmepumpen zur Umnutzung dieser bei. Der hoteleigene Bauhof leistet einen Beitrag zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Entsorgungslogistik (Kreislaufwirtschaft, Recycling / Verwertung) und



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: BTB Lauer GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See; ohne Maßstab; Stand 14.10.2022

deckt darüber hinaus die Bereiche Gebäudemangement und Landschaftspflege ab.

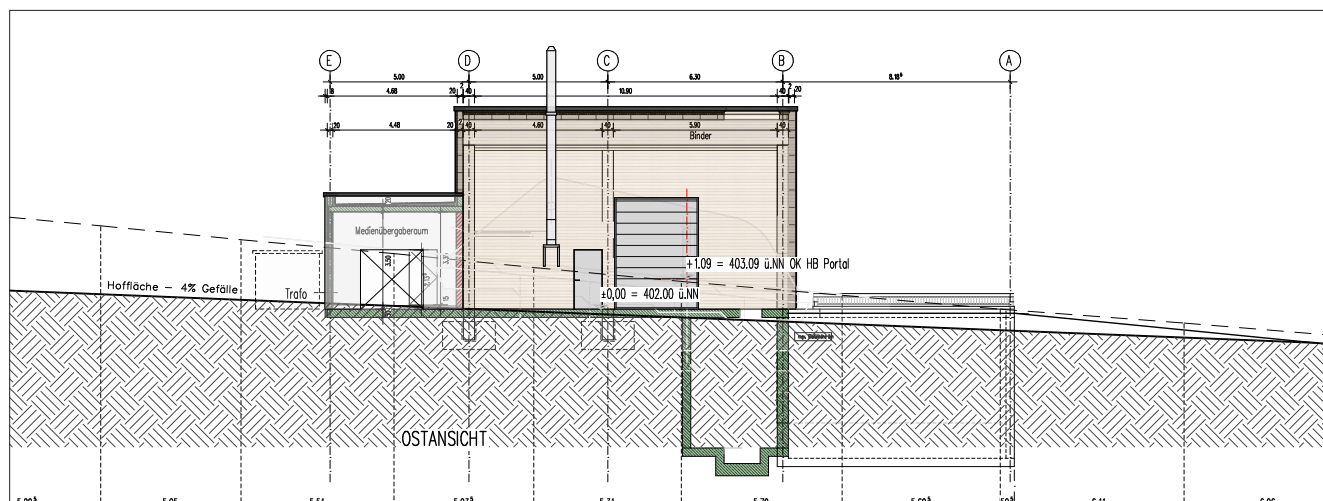
Erschlossen wird das Plangebiet durch Zufahrten in nördlicher bzw. westlicher Richtung über die private Erschließungsstraße des Hotels („Am Bostalsee“) sowie die zum Hotel führende Staudammstraße.

Der Baumbestand im nördlichen bzw. westlichen Plangebiet bleibt, soweit möglich, bestehen. Zudem wird der Energie-Wirt-

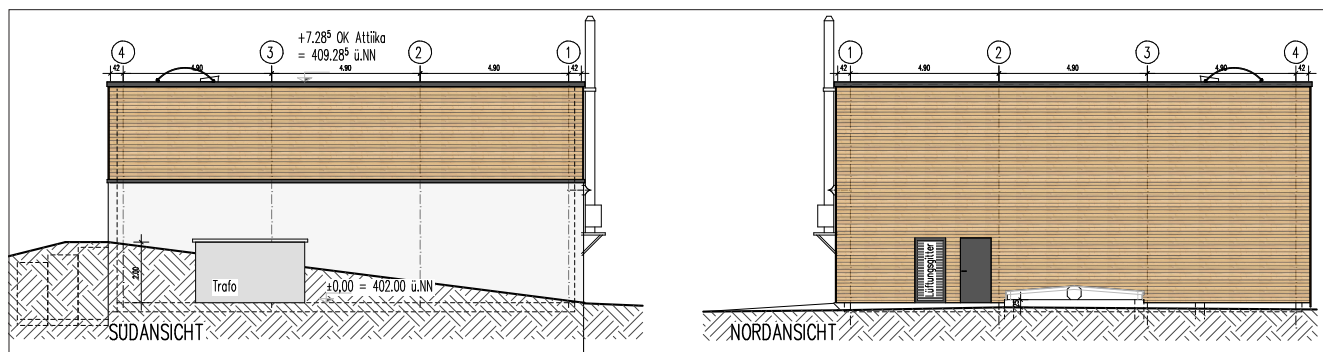
schaftshof durch Anpflanzungen an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze weiter eingegrünt.

Insgesamt entsteht auf diese Weise eine innovative und klimafreundliche Energiezentrale, die den Nachhaltigkeitsgedanken des derzeitigen Hotelbetriebs konsequent weiterentwickelt und dazu beiträgt, dass das Hotel „Seezeitlodge“ auch zukünftig eine besondere Anlaufstelle zur Naherholung bleibt.

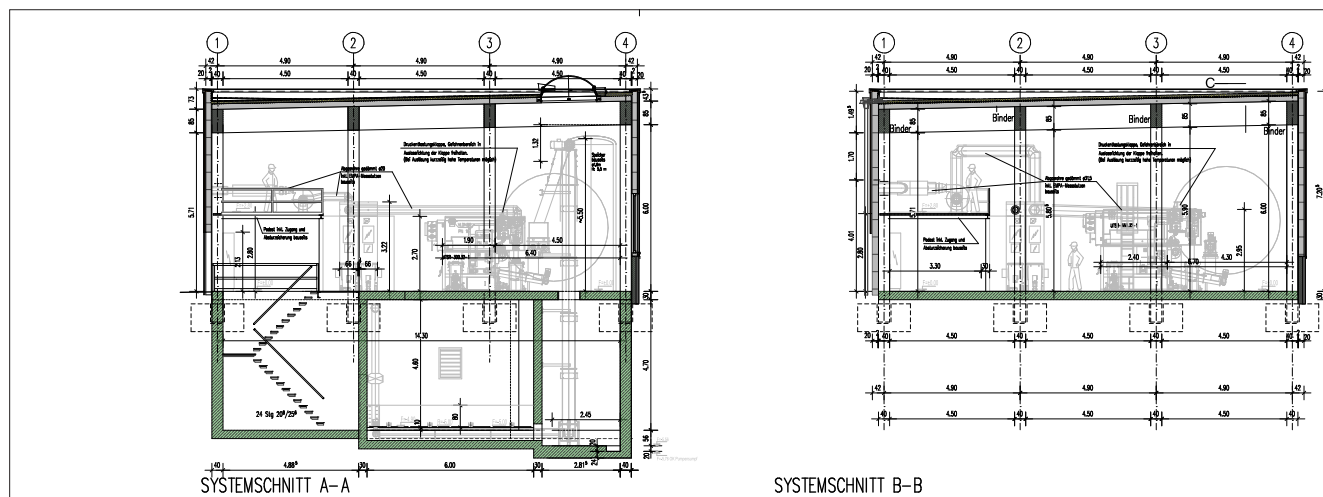
(Quelle: Projektbeschreibung, Stand: Oktober 2022, BTB Lauer GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See)



Ostansicht; Quelle: BTB Lauer GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See; Stand: 14.10.2022



Nordansicht / Südansicht; Quelle: BTB Lauer GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See; Stand: 14.10.2022



Systemschnitte; Quelle: BTB Lauer GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See; Stand: 14.10.2022

scheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante orientiert sich am städtebaulichen Konzept.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption bzw. der zugrunde liegenden Planung und wird analog BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für sonstige Sondergebiete. Eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ist unter anderem zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Hackschnitzelheizzentrale und des hoteleigenen Wirtschaftshofes erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung des Grundstückes. Das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung ist gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an den konkreten Planungsabsichten innerhalb des Plangebietes, welches der Errichtung einer Hackschnitzelheizzentrale und des hoteleigenen Wirtschaftshofes dienen soll. Zudem gewährleistet die Festsetzung eine vertragliche Dimensionierung der Baukörper und Einfügen in die direkte Umgebung.

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 Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Diese Festsetzung der abweichenden Bauweise entspricht der Festsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“, welche somit nachrichtlich übernommen wird und ist zudem an die funktionalen Ansprüche der Hackschnitzelheizzentrale und des hoteleigenen Wirtschaftshofes orientiert. Somit besteht bei der baulichen Ausführung der Gebäude eine gewisse Flexibilität.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Darüber hinaus lässt die abweichende Bebauung eine Grenzbebauung zu.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes 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 nicht überschritten bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen der Baugrenze orientieren sich an der zugrunde liegenden Pla-

nung. Sie wurden so gewählt, dass für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze und Garagen).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Fläche für Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen dient der Unterbringung von Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des geplanten hoteleigenen Wirtschaftshofes entsprechen (z.B. Müll-Presscontainer).

Die Fläche für die Müll-Presscontainer wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: private Erschließungsstraße

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Anbindung der Hackschnitzelheizzentrale und des hoteleigenen Wirtschaftshofes an die Staudammstraße bzw. die Straße „Am Bostalsee“ wird als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Regelbreite durch den bestehenden Wald beträgt 3,50 m.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die festgesetzte Grünfläche orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung trägt zu einer optischen Eingrünung des Grundstückes, insbesondere der Böschung, bei.

Waldflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der Eingriff in die bestehenden Waldflächen soll so gering wie möglich gestaltet werden, um die bestehenden Funktionen der Waldflächen erhalten zu können.

Die festgesetzten, bestehenden Waldflächen sind deshalb in Abstimmung mit der Forstbehörde unverändert zu erhalten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Freiflächen und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild. Sie dienen insbesondere der Eingrünung des Plangebiets, hier v.a. der Böschung, und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität innerhalb des Geltungsbereiches.

Ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild wird auf diese Weise sichergestellt. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§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 des Plangebietes.

In der Staudammstraße besteht bereits ein Kanal, der für die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers genutzt werden kann. Er weist noch eine ausreichende Kapazität auf.

Die Entwässerung wird im Trennsystem des Hotels erfolgen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung ist somit sichergestellt.

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 und damit unter anderem gestalterische Negativwirkungen zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen (u.a. Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie, Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen). Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass das Grundstück zweckmäßig genutzt werden kann und das Vorhaben sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Nachrichtliche Übernahmen

Analog § 9 Abs. 6 BauGB

Die Lage des Plangebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso wird die Festsetzung zum Waldabstand gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 (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 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 Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald umgeben, so dass davon auszugehen ist, dass keine Beeinträchtigungen von der Umgebung auf die Hackschnitzelheizzentrale und den hoteleigenen Wirtschaftshof ausgehen werden. Umgekehrt werden von dem Plangebiet ebenfalls keine die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen erwartet, wenn alle Auflagen des Umwelt- und Naturschutzes erfüllt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend in die Umgebung einfügen. Hierdurch wird eine Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Bebauungsplanes führen könnten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine Anlage nach BImSchG (gem. § 50 BImSchG).

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

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb und wird folglich keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen haben.

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

Innerhalb des Plangebietes werden durch die getroffenen Festsetzungen Geländemodellierungen und Überbauungen ermöglicht. Der Standort ist bereits durch die angrenzende Hotelanlage vorgeprägt. In Betracht des ungleich größeren Hauptbaukörpers des südwestlich angrenzenden Hotels Seezeitlodge wird das Landschafts- und Ortsbild nur unwesentlich verändert, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weide). Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an das bestehende Hotel „Seezeitlodge“ an.

Der Geltungsbereich ist dementsprechend aufgrund der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung (Hotel, Zufahrt zu Hotel und Bostalsee) und der daraus resultierenden Störfunktion entsprechend vorbelastet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen weist der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Es sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar. Ferner sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten von der Planung betroffen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden weiterhin auch Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist).

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können, nach Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weide) in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Weide vertretbar.

Für die Erweiterung der Seezeitlodge wird Waldfläche in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme des Waldes wurde mit der Forstbehörde abgestimmt.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen geht kein zusätzlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens einher, der durch den Mitarbeiterverkehr des Hotels hervorgerufen werden könnte.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Belange des Hochwasserschutzes

Durch die Realisierung des Planvorhabens kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Positive klimatische Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima vor Ort, haben unter anderem die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen. Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und im Rahmen des Konzeptes vorgesehen.

Generell wirkt sich die Umstellung der Energieversorgung des Hotelbetriebes auf nachwachsende Rohstoffe bzw. erneuerbare Energieträger und der daraus resultierenden Verzicht auf Verwendung fossiler Energieträger (Gas) positiv auf die klimatischen

Auswirkungen des Hotels aus. Der Nachhaltigkeitsgedanke, der der Seezeitlodge zugrunde liegt, wird weiterverfolgt.

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

Auswirkungen auf private Belange

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Baurecht zugestanden. Die Werthaltigkeit des Grundstückes wird gesteigert.

Auch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen). Durch die Planung ergeben sich somit weder für den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger noch für die angrenzenden Grundstücke und Nutzungen negative Folgen.

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten (Abstandsflächen etc.).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer vor dem Hintergrund der Energiekrise benötigten Hackschnitzelheizzentrale
- Sicherung einer langfristigen Entwicklung des planungsrechtlich gesicherten „Hotels am Bostalsee“

- Erfüllung der landesplanerischen Ziele und Gebote
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (kein erheblicher Erschließungsaufwand)
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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.