

2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Gonesweiler

ENTWURF

16.03.2023

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

Stand: 16.03.2023, 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

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

KERN
PLAN

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 Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.

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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gonesweiler 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.

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 Hackschnitzelheizzentrale angelegt wird. Diese bindet die Heizzentrale und den hoteleigenen Bauhof über die Staudammstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Der zukünftige Anliefererverkehr wird mit einem LKW pro Woche zur Belieferung der Anlage prognostiziert. Der Wirtschaftsbauhof befindet sich bereits heute im Umfeld des Hotels und wird lediglich verlagert, sodass hierdurch kein neues Verkehrsaufkommen entsteht. Erhebliche zusätzliche Belastungen durch das Vorhaben über das bisherige Maß hinaus können somit ausgeschlossen werden. Die Kapazität der bestehenden Verkehrsanbindung ist ausreichend.

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

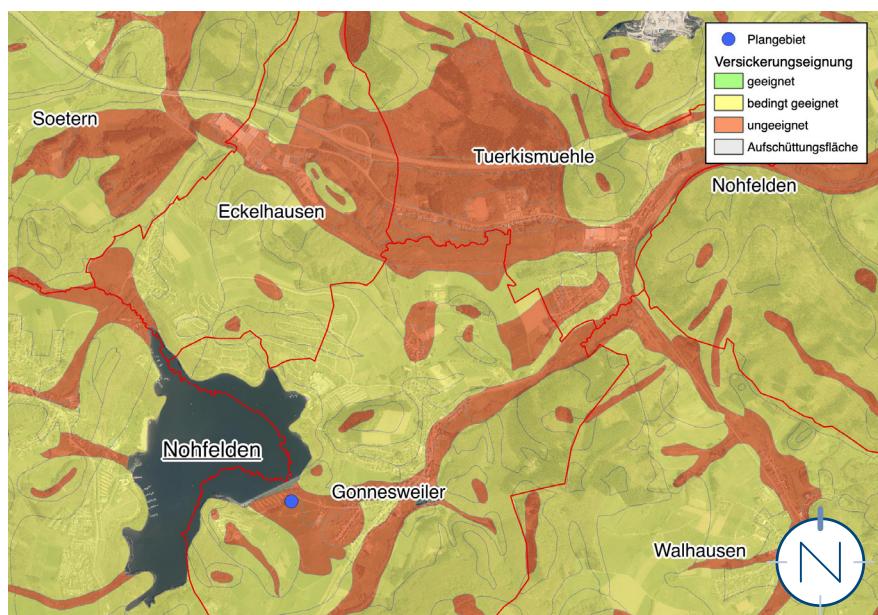
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund des westlich angrenzenden Hotels grundsätzlich schon vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

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), Gonesweiler 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 diehecken-, 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>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha. Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtes Plangebiet: 7.755 m² (= Sonstiges Sondergebiet „Hotel“) • Max. versiegelte Fläche: 6.240 m² <p>Derzeit weist das Plangebiet noch keine Versiegelungen auf.</p> <p><u>Schutzwert Mensch:</u></p> <p>Das geplante Vorhaben gehört zum Funktionskomplex des Hotelkomplexes „Seezeitlodge“ und sichert durch einen alternativen Versorgungsweg des Hotels mit nachwachsenden Rohstoffen sowie durch die Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern die zukünftige touristische Nutzung in der Region.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben keine Wohnfunktion, so dass entsprechende Auswirkungen auf diese Funktion ausgeschlossen werden können.</p> <p>Bezüglich der Erholungsfunktion entstehen durch die Lärm- und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr während der Bauphase kurzfristige baubedingte Beeinträchtigungen.</p> <p>Durch den bestehenden Hotelbetrieb der „Seezeitlodge“ sowie die Besucherparkplätze des Bostalsees gibt es bezüglich des Liefer- und Besucherverkehrs eine entsprechende Vorbelastung. Der zusätzliche Verkehr im Zusammenhang mit dem Betrieb der Hackschnitzelheizzentrale hat insofern nur eine geringe Relevanz.</p> <p>Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen sind lediglich Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit auf das Schutzwert Mensch zu erwarten.</p>

Kriterium	Beschreibung																		
	<p><u>Schutzwert Arten und Biotope:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans lassen sich folgende Biotoptypen unterscheiden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code</th><th>Biotoptyp</th><th>Fläche [m²]</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.5</td><td>Sonstiger Forst, Baumhecke</td><td>1.933</td></tr> <tr> <td>2.2.15.2</td><td>Weide frischer Standorte</td><td>5.161</td></tr> <tr> <td>3.3.1</td><td>Bankette</td><td>335</td></tr> <tr> <td>3.5.1</td><td>Intensivrasen</td><td>326</td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: right;">Summe:</td><td style="text-align: right;">7.755</td></tr> </tbody> </table> <p>(Benennung der Erfassungseinheiten und Nummerierung nach dem „Leitfaden Eingriffsbewertung“ (Der Minister für Umwelt des Saarlandes 2001)</p> <p>Bereits im Oktober 2022 wurde vom Büro Neuland eine Bestandserfassung durchgeführt, die im Folgenden zitiert wird:</p> <p>„Der größtenteils nur spärlich bewachsene straßenbegleitende Schotterparkplatzstreifen ist durch grasigen Ruderalbewuchs geprägt. Hier konnten bei einer Begehung Mitte Oktober 2022 Arten wie Poa annua (Einjähriges Rispengras), Poa pratensis (Wiesen-Rispengras), Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß), Anthriscus sylvestris (Wiesenkerbel), Taraxacum officinale agg. (Löwenzahn), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Rumex obtusifolius (Stumpfblättriger Ampfer) und Stellaria graminea (Grassternmiere), vereinzelt auch Urtica dioica (Brennnessel) erfasst werden. Bis auf den Wiesenkerbel der in etwas größeren Deckungen auftrat, zeigten alle Arten nur geringe Deckungen.</p> <p>Der anschließende, ca. 25 m breite Gehölzbestand ist als Feldgehölz mit verschiedenen Mischwaldarten geringen bis mittleren Stammholzes ausgebildet. In der dichten Baumschicht (ca. 80 % Deckung) dominieren Picea abies (Fichte) und Quercus robur (Stiel-Eiche), daneben kommen Betula pendula (Hängebirke) und Robinia pseudoacacia (Robinie) vor. In geringen Deckungen sind Fagus sylvatica (Rotbuche) und Quercus rubra (Roteiche) anzutreffen, daneben einige Exemplare von Acer campestre (Feldahorn) und Hybridpappeln (Populus x canadensis). Vor allem randlich zur Straße hin hat sich eine Stauchschicht aus Arten wie Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides, A. pseudoplatanus), Prunus avium (Vogelkirsche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Sorbus aria (Mehlbeere) sowie Ilex aquifolium (Stechpalme) gebildet. Aufgrund des dichten Kronenschlusses ist die Krautschicht nur lückig ausgebildet. Neben Verbuschungen mit Rubus idaeus (Himbeere) sowie aufkommendem Jungwuchs der Baumschicht (vor allem Bergahorn - Acer pseudoplatanus) und von Straucharten wie Corylus avellana (Hasel) konnten nur wenige nitrophile Gras- und Krautarten wie Dactylis glomerata (Knaulgras), Poa spec. (Rispengras), Stellaria graminea (Grassternmiere), Urtica dioica (Brennnessel), Geum urbanum (Echte Nelkenwurz), Senecio ovatus (Fuchssches Greiskraut) und Anthriscus sylvestris (Wiesenkerbel) gefunden werden.</p> <p>Der größte Teil des überplanten Gebietes betrifft eine eingezäunte Weide (Rinder). Diese wird deutlich dominiert von Lolium perenne (Deutsches Weidelgras), das hier flächig deckend vorkommt, daneben ist Trifolium pratense (Wiesenklee) in großen Deckungen zu finden. Die Folgen der Beweidung manifestieren sich in dem verstärkten Auftreten von Taraxacum officinale agg. (Löwenzahn) und Plantago major (Breitwegerich) sowie Poa annua (Einjähriges Rispengras), Agrostis tenuis (Rotes Straußgras), Trifolium repens (Weißklee), Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß) und Stellaria media (Gewöhnliche Vogelmiere). Daneben kommen - jedoch in durchweg geringen Deckungen - typische Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Arrhenatherum elatius (Glatthafer), Dactylis glomerata (Knaulgras), Achillea millefolium (Gemeine Schafgarbe), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Anthriscus sylvestris (Wiesenkerbel), Galium album (Weißes Laubkraut) und Leontodon autumnalis (Herbst-Löwenzahn) vor. Als ruderale Arten konnte sich in größeren Deckungen Rumex obtusifolius (Stumpfblättriger Ampfer) etablieren sowie mit einigen Individuen Rumex crispus (Krauser Ampfer) und Cirsium arvensis (Ackerkratzdistel).“</p> <p>(Quelle: Planungsbüro NEULAND-SAAR, Vorläufige naturschutzfachliche Kurzbeurteilung, Neubau einer Hackschnitzelheizanlage, Stand: Oktober 2022)</p>	Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	1.5	Sonstiger Forst, Baumhecke	1.933	2.2.15.2	Weide frischer Standorte	5.161	3.3.1	Bankette	335	3.5.1	Intensivrasen	326		Summe:	7.755
Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]																	
1.5	Sonstiger Forst, Baumhecke	1.933																	
2.2.15.2	Weide frischer Standorte	5.161																	
3.3.1	Bankette	335																	
3.5.1	Intensivrasen	326																	
	Summe:	7.755																	

Kriterium	Beschreibung
	<p>Das Vorhaben wird auf einer genutzten Grünlandfläche umgesetzt, die aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten, intensiven Nutzung nur über ein reduziertes Artenspektrum verfügt. Diese Bewertung wird durch die Tatsache gestützt, dass die Flächen im Rahmen der Biotopkartierung Saarland nicht als FFH-Lebensraumtyp erfasst wurde.</p> <p>Ein Vorkommen gefährdeter oder gesetzlich geschützter Pflanzenarten kann aufgrund der Biotopstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Bezüglich der Fauna wurde vom Büro Neuland im Oktober 2022 folgende Potentialanalyse durchgeführt:</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 Bewegungsruhe (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>(Quelle: Planungsbüro NEULAND-SAAR, Vorläufige naturschutzfachliche Kurzbeurteilung, Neubau einer Hackschnitzelheizanlage, Stand: Oktober 2022)</p> <p>Es werden Flächen beansprucht, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind. Seltene oder geschützte Arten und Lebensräume sind nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (s. Artenschutzprüfung im Anhang). Von allen betroffenen Biotoptypen bleiben in der Umgebung des Eingriffsraumes ausreichend Ausweichflächen für die Fauna vorhanden. Aufgrund der betroffenen Biotoptypen sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzwert Arten und Biotope zu erwarten.</p> <p><u>Schutzwert Boden:</u></p> <p>Bau und anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch Bodenabtrag und Bodenauftrag, durch Bodenverdichtung und Neuversiegelung. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher, • Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen, • Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser <p>Durch entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Überbauung / Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß • Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300 • Festsetzung der Begrünung für die Freiflächen <p>können die Auswirkungen auf das Schutzwert Boden reduziert werden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzwert Boden zu erwarten.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <p>Bei sorgfältiger Bauausführung nach geltenden Standards und Normen ist mit keiner erheblichen baubedingten Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, wird aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit der Böden gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet. Bezuglich des Schutzgutes Wasser sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgut Klima:</u></p> <p>Durch das Sondergebiet werden sich nur geringe Veränderungen des Meso- und Mikroklimas in Richtung eines Siedlungsklimas ergeben. Diese Beeinträchtigungen werden nicht als erheblich eingestuft. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sind nicht notwendig. Die Begrünungsmaßnahmen tragen zu einem entsprechenden Ausgleich bei. Bezuglich des Schutzgutes Klima sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <p>Rodungen werden nur in geringem Umfang für den Bau der Zufahrtsstraße durchgeführt. Hierdurch wird der Charakter der Landschaft ebenso wenig verändert wie durch den Bau der Hackschnitzelheizzentrale, die abseits der Zufahrtsstraße angelegt wird. Aufgrund der betroffenen Biotoptypen sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</u></p> <p>Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des B-Plans liegen keine Kultur- und Sachgüter.</p> <p><u>Forstwirtschaft:</u></p> <p>Die Forstwirtschaftliche Nutzung wird nur unwesentlich durch den Bau der Zufahrtsstraße beeinträchtigt. Ca. 230 m² Wald werden hierdurch dauerhaft beseitigt. Ein Ausgleich erfolgt durch den Aufbau eines vorgelagerten Waldsaumes im Süden des Plangebietes sowie durch Ergänzung am Nordrand.</p> <p><u>Wechselwirkungen:</u></p> <p>Die Wechselwirkungen beschreiben die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter. Für das Plangebiet sind in diesem Zusammenhang keine umweltrelevanten Lebensraumbeziehungen bekannt.</p> <p>Ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten im Eingriffsraum kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände bezüglich § 44 BNatSchG treten nicht auf. Durch das Vorhaben kommt es weder zu einer Flächeninanspruchnahme oder einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes noch zu einer Gefährdung oder Verhinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes eines NATURA 2000 – Gebietes. Auch Fernwirkungen auf das Gebiet, insbesondere auf die im Gebiet geschützten Zug- und Rastvögel können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 6.918 Ökologischen Werteinheiten, die an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen bzw. den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden müssen. Durch Aufforstung und Gehölzneupflanzungen erfolgt eine Einbindung der Anlagen in die Landschaft.</p>
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung, Externe Ausgleichsmaßnahmen etc.: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Sondergebiet für Erholung und Tourismus (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden), Entwicklungsangebot 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): 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-

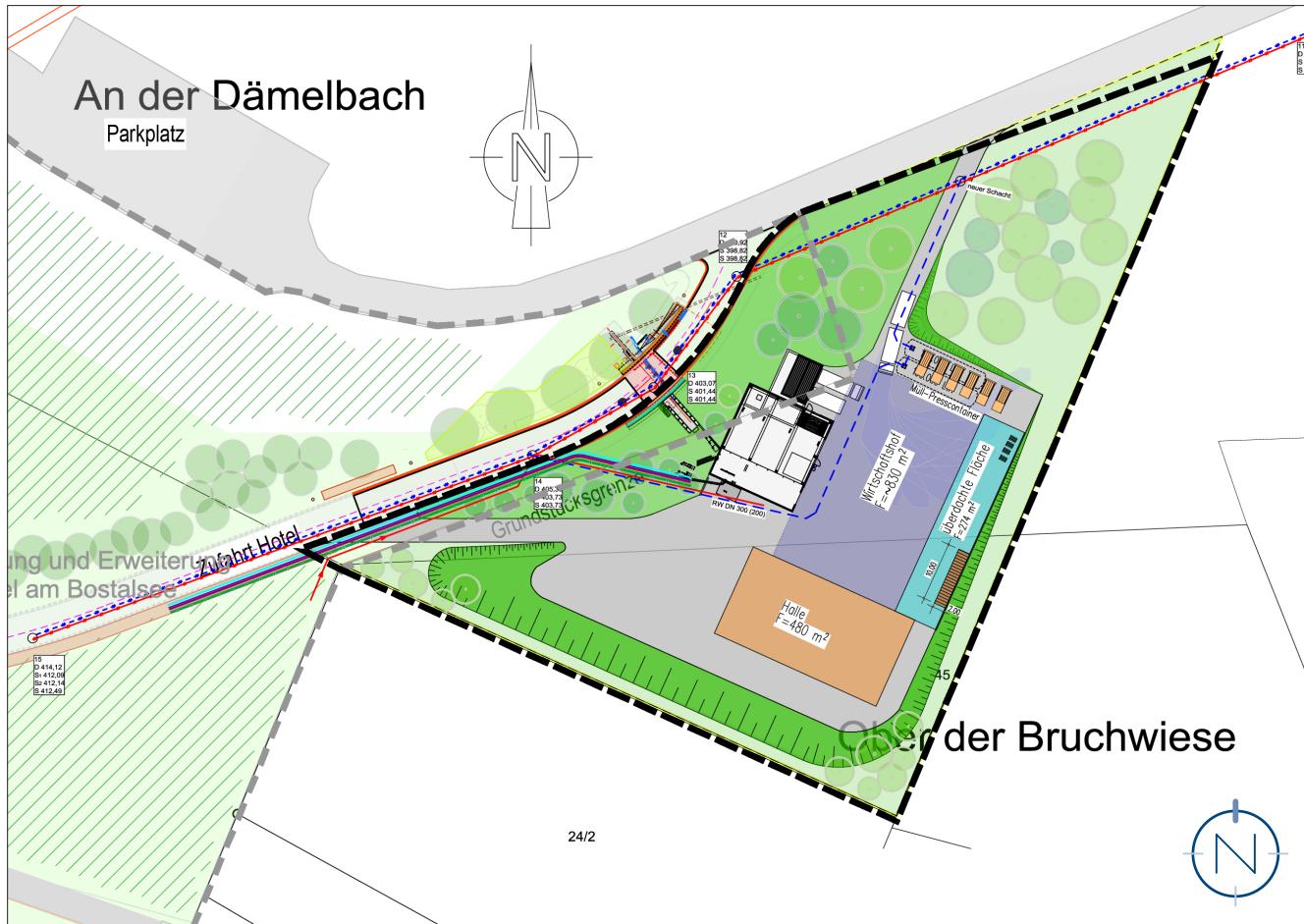
grund nicht weiter betrachtet. Weitere Flächen kamen aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit nicht in Frage. Der gewählte Standort ist somit prädestiniert für die vorgesehene Nutzung und Erweiterung. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung auszugehen.

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 (Gesamtgelungsbereich 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 Fernwärmennetzes 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 Gebäudemanagement und Landschaftspflege ab.

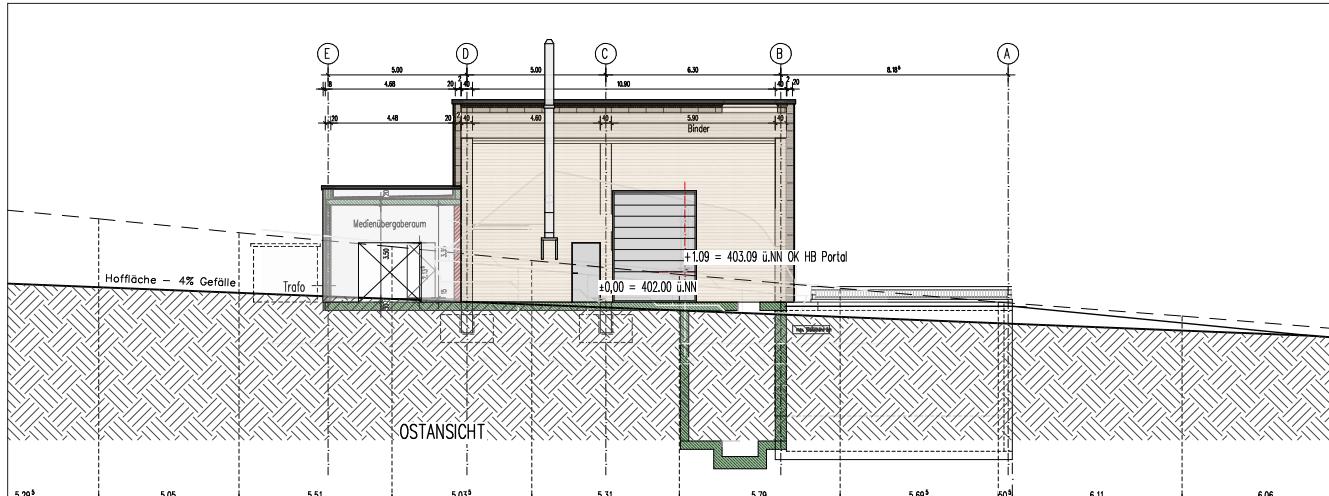
Erschlossen wird das Plangebiet durch Zufahrten in nördlicher bzw. westlicher Richtung über die private Erschließungsstraße des Hotels („Am Bostalsee“) sowie die zum Hotel führende Staudammstraße.

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

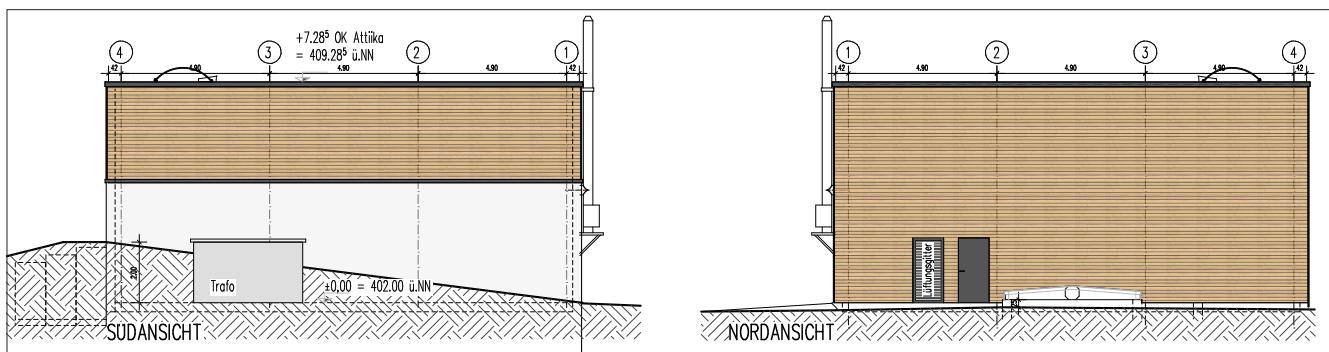
schaftshof durch Anpflanzungen an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze weiter eingegrünt.

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.

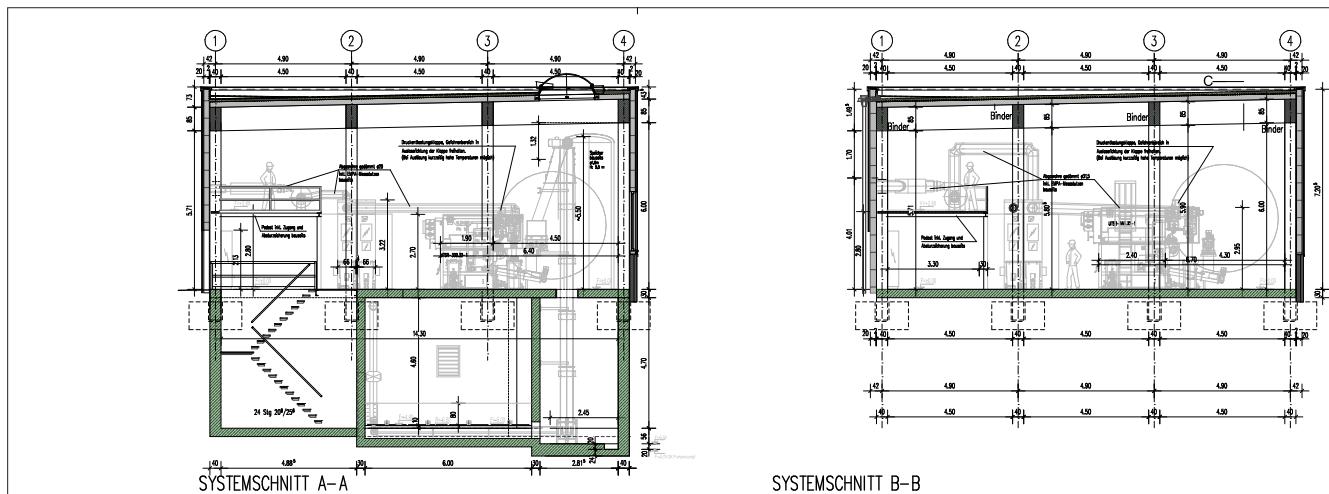
(Quelle: Projektbeschreibung, Stand: Oktober 2022, BTB Lauer GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See)



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



Nordansicht / Südsicht; 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

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Errichtung der Hackschnitzelheizzentrale und den hoteleigenen Wirtschaftshof notwendig sind.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet „Hotel“

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der geplanten Nutzung des Plangebietes als Fläche für die Hackschnitzelheizzentrale und den Wirtschaftshof sowie deren Funktions- und Nebenräume.

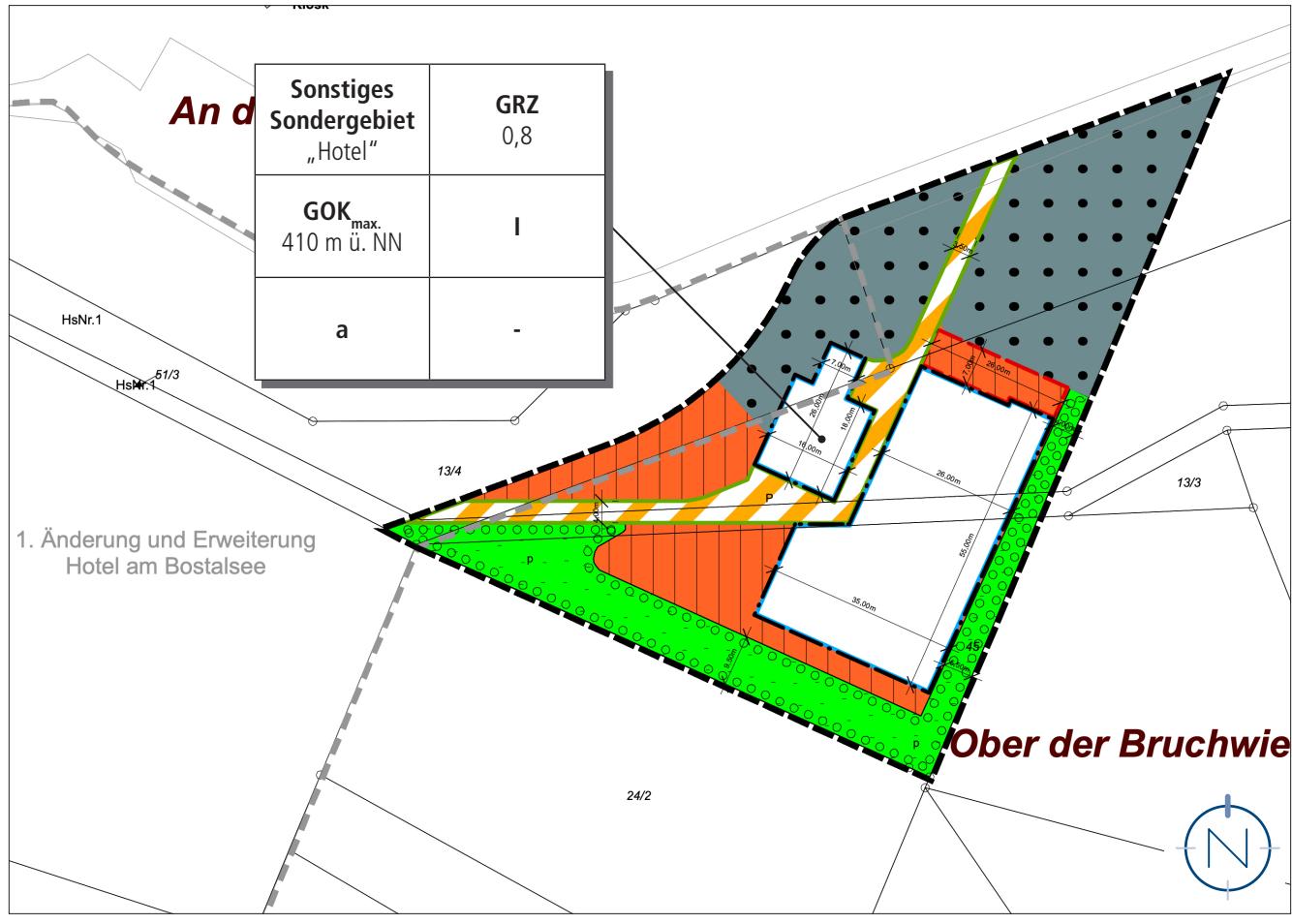
Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Er-



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 verträgliche 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 zu dem 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 Grundstücks 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 Abstandsfächern 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 Wirtschaftshofs 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 Regenbreite 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.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen unter anderem Festsetzungen zur Rodungsfrist und Beseitigung von Gehölzbeständen, zum Umgang mit Böden beim Ein- und Ausbau, zur abfallrechtlichen Entsorgung überschüssiger Massen und unbrauchbarer Stoffe sowie zur Eingrünung des Plangebietes und Umwandlung der Waldfläche durch Entnahme der Fichtenbestände in einen naturnahen, standortgerechten Laubwald.

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 zu erhalten. Die Entnahme der Fichtenbestände und Neupflanzung einheimischer, standortgerechter Gehölze zur Schaffung eines naturnahen Laubwaldes ist zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen

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 Plangebietes, 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 weitgehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Kompensationsmaßnahme

Analog § 9 Abs. 1A BauGB

Gemäß Umweltbericht ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes des Plangebietes und des Zustandes des Gebietes gemäß Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Verwendung des „vereinfachten Verfahrens beim Vollzug der Eingriffsregelung“ ein Bilanzdefizit von 6.918 ÖW, welches durch externe Ersatzmaßnahmen bzw. den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden muss.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Festsetzungen aufgrund ländesrechtlicher 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 ordnungsgemäßigen 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 Festsetzung zum Waldabstand gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG wird 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, sodass 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 BlmSchG (gem. § 50 BlmSchG).

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 Anbetracht 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 Stördisposition 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 Starkregeneignissen 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 Grundstücks-eigentümer 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 bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und entsprechender Eingriffskompensation
- 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.