

Nördlich der Kapellenflur

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Eiweiler

ENTWURF

19.12.2024



GEMEINDE
NOHFELDEN

KERN
PLAN

Nördlich der Kapellenflur

Im Auftrag:



Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 19.12.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

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

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

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

KERN
PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	10
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Eiweiler der Gemeinde Nohfelden soll nördlich der Straße „Kapellenflur“ neuer Wohnraum auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Die Fläche resultiert aus dem Wohnbau- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022).

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Reinen Wohngebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der

Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“ teilzuändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Ein erster Entwurf des Umweltberichts liegt vor. Der Umweltbericht wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug

der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung; der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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.



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eiweiler – nördlich der Straße „Kapellenflur“.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird, wie folgt, begrenzt:

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

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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

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

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

Flächen durch Waldfächen und den Verlauf des Eifel- und Wölfersbachs begrenzt.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.



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

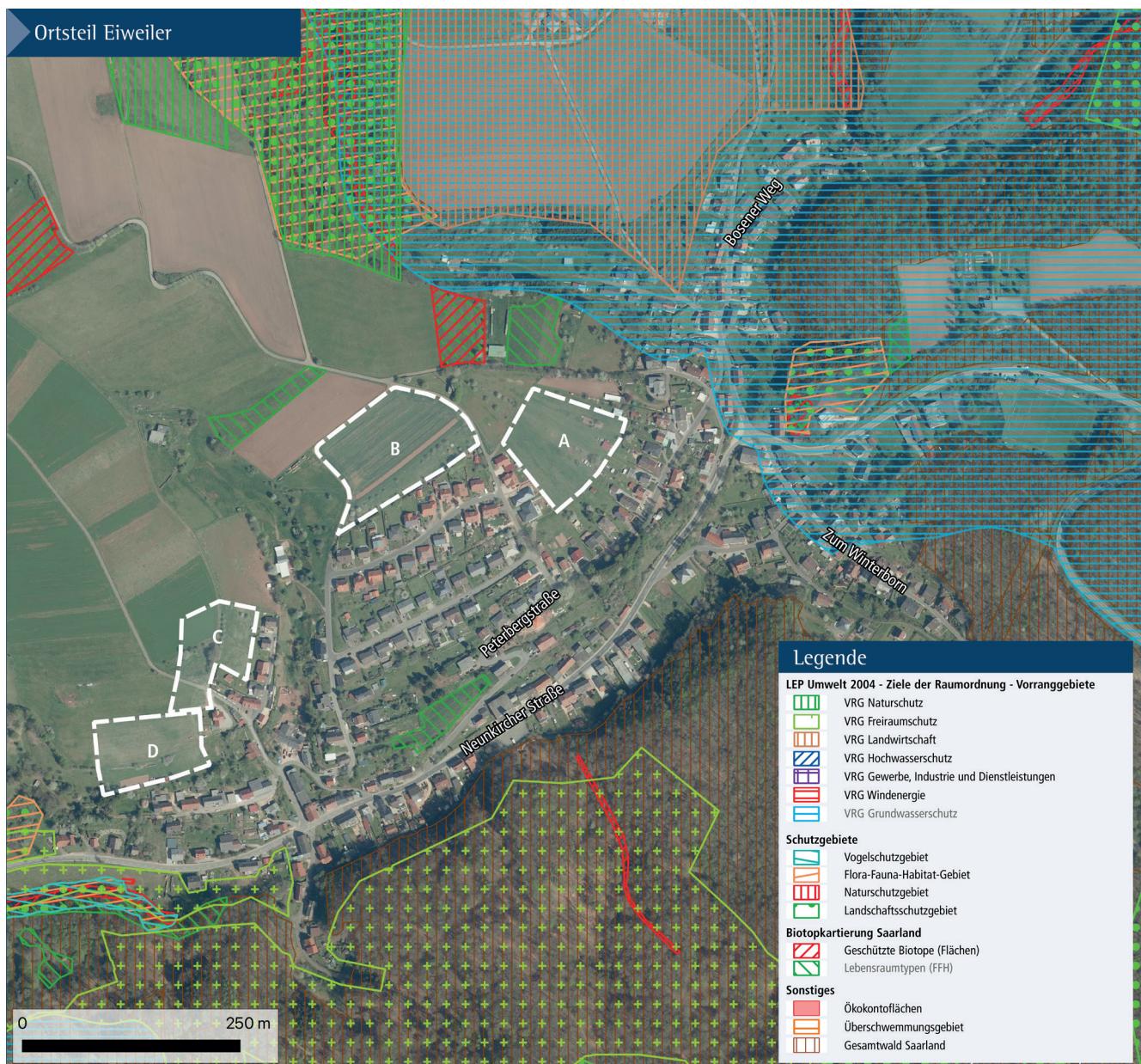
Um in der Gemeinde Nohfelden sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden als auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitstellen zu können, wurde im Jahr 2022 ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Für den Ortsteil Eiweiler wurden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

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

Das Plangebiet (1. Bauabschnitt) liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eiweiler, grenzt nördlich an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Kapellenflur“

an und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Spielplatz. Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von bis zu 11 Wohngebäuden entstehen. Dies entspricht dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022) ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler.

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



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

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nahbereich des Grundzentrums Nohfelden/ Türkismühle (bipolares Zentrum), nichtachsengebunden, Lage im mittelzentralen Verlebungsbereich St. Wendel
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 2) „[...] Die Siedlungs- und Versorgungsstruktur in nicht-zentralen Gemeindeteilen ist auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. • (Z 16) „[...] Für nicht-zentrale [...] Ortsteile außerhalb der Siedlungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. • (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]“ Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. • (G 29) „Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstabslichkeit soll geachtet werden. Städtisch geprägte Siedlungsformen sollen nicht als Vorlage für ländliche Siedlungsplanungen dienen.“ Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. • (Z 31) „[...] Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. • Demnach ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Kennung FFH-L-6408-305 befindet sich ca. 170 m nördlich des Plangebietes.
Wasserschutzgebiet	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das nächstgelegene, in Planung befindliche Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) befindet sich ca. 115 m nordöstlich des Plangebietes.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<p>Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit aber keine Restriktionen verbunden)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Eiweiler“ mit der Kennung LSG-L-6408-305 befindet sich ca. 170 m nördlich des Plangebietes und überlagert sich in diesem Bereich mit dem FFH-Gebiet (siehe oben).
Biotopkartierung Saarland	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der nächstgelegene FFH-Lebensraumtyp mit der Kennung BT-6408-0365-2016 befindet sich ca. 30 m nordöstlich des Plangebietes. • Das nächstgelegene geschützte Biotop mit der Kennung GB-6408-0116-2016 befindet sich ca. 150 m nördlich des Plangebietes.
Biotopverbundflächen	Das Plangebiet liegt, wie auch weitere Teile der bebauten Ortslage, innerhalb eines Gebietes, das als „Biotopverbund Wildkatze“ ausgewiesen ist.
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand: frühzeitige Beteiligung)	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeitigen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

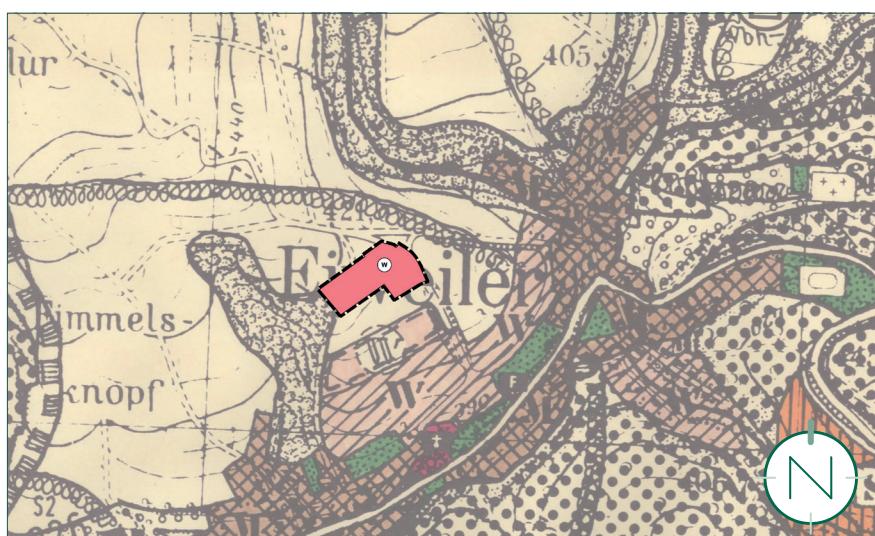
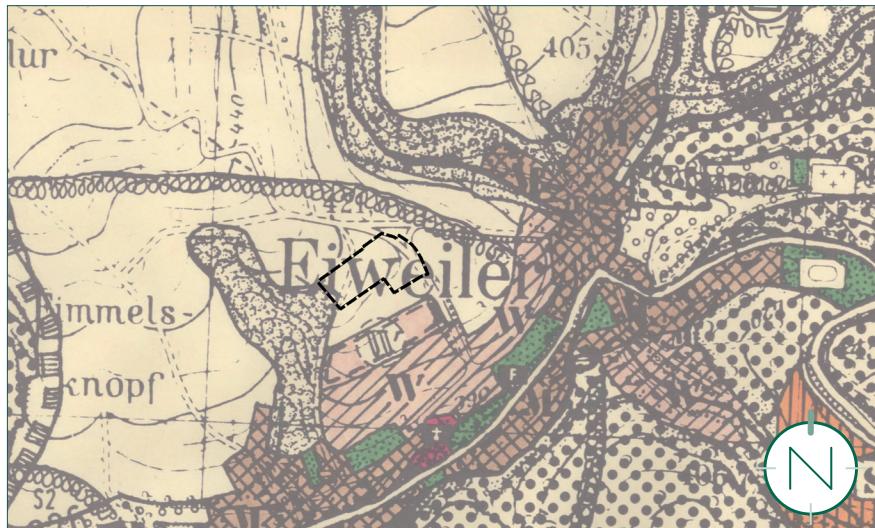
Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden den gesamten Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB dar.

Künftig wird der gesamte ca. 1,1 ha große Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorbereitet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden mit der FNP-Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“ (oben: Bestand, unten: Änderung); ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,1 ha	-
Wohnbaufläche	-	ca. 1,1 ha

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes geplanten Darstellung der Wohnbaufläche kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf geunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Zudem werden im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ Festsetzungen

getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eiweiler die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorbereitet. Bei der betreffenden, für Wohnzwecke zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine favorisierte Fläche aus dem Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022). Mit der Ausweisung kann dem ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler entsprochen werden.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinträchtigt. Sowohl die Abgrenzung des Geltungsbereiches als auch die im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ getroffenen Festsetzungen tragen hierzu bei (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Festsetzungen zur Be- und Durchgründung des Plangebietes, Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 1,1 ha große Fläche für die Landwirtschaft künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

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

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

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ tragen dazu bei, dass in Bezug auf die geplante Wohnbaufläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

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

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

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches selbst als auch in der näheren Umgebung sind, unter Hinzuziehung des Maßnahmenplanes als Bestandteil des Hochwasser- und

Starkregenvorsorgekonzeptes der Gemeinde Nohfelden (2023), keine Maßnahmen vorgesehen. Lediglich im zugehörigen Erläuterungsbericht werden allgemeine Vorsorgemaßnahmen (z.B. Untersagen von Steingärten, Wasserrückhalt in Frei- und Grünflächen, Dachbegrünung) aufgeführt. Derartige Vorsorgemaßnahmen finden sich im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ als Festsetzungen wieder (u.a. flächensparende und wasserdrückende Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung).

Zudem werden im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ Hinweise zum Thema Starkregen aufgenommen.

Insofern wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird zwar die Ausweisung eines neuen Wohngebietes und damit einhergehend neue Versiegelungen vorbereitet; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ getroffenen Festsetzungen (flächensparende und wasserdrückende Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung) können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Um in der Gemeinde Nohfelden sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden als auch langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot bereitstellen zu können, wird mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorbereitet. Hierdurch kann dem im Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022) ermittelten Wohnraumbedarf bis 2036 für den Ortsteil Eiweiler entsprochen werden. Von einer darüber hinaus gehenden Ausweisung von Wohnbauflächen wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen; wobei im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ Vorkehrungen getroffen wurden, um das geplante Wohngebiet perspektivisch nach Norden hin be-

darfsgerecht und flächensparend erweitern zu können.

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

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, ergeben sich durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche und folglich die Ausweisung eines neuen Wohngebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf private Belange. Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, wird nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Mit den im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ getroffenen Festsetzungen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen sowie ein harmonisches Einfügen in den Bestand gesichert.

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 die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- planerische Vorbereitung zur Ausweitung eines neuen Wohngebietes entsprechend dem Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022); die Gemeinde wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- attraktiver Wohnstandort nahe des Bostalsees mit guter Verkehrsanbindung
- der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung wird entsprochen (Wohnbaufläche); mit den im Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenflur“ getroffenen Festsetzungen wird ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimaschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange
- **Wird nach Vorlage des Umweltberichts und des Entwässerungskonzeptes ergänzt.**

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsoorientierte planerische

Vorbereitung zur Schaffung von Wohnraum entsprechend dem Wohn- und Gewerbebauflächenkonzept der Gemeinde Nohfelden (2022), überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune.

Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch die Umwandlung der ca. 1,1 ha großen landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnzwecke wird als vertretbar und notwendig erachtet. **Wird nach Vorlage des Umweltberichtes und des Entwässerungskonzeptes ergänzt bzw. angepasst.** Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.