

Zur Langedellwiese (Projekt Pro-WAL), 1. Bauabschnitt

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Nohfelden,
Ortsteil Walhausen

20.03.2020, ENTWURF



GEMEINDE
NOHFELDEN

KERN
PLAN

Zur Langedellwiese (Projekt Pro-WAL), 1. Bauabschnitt

Im Auftrag:



Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 20.03.2020, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch

Hinweis:

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

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

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





INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	11

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Der Ortsteil Walhausen der Gemeinde Nohfelden verfügt seit Anfang des Jahres 2018 über ein Dorfentwicklungskonzept, dessen zentrales Ziel die Realisierung eines „Wohn-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Begegnungsortes“ am nordwestlichen Ortsrand im Bereich „Langedellwiese“ (neben der Waldorfschule) darstellt. Durch die Realisierung dieses Vorhabens soll die Attraktivität des Dorfes gefördert, die dörfliche Infrastruktur belebt und die Waldorfschule besser in das Dorf eingebunden werden, wobei dem Verein ProWAL bei der Umsetzung des Vorhabens eine zentrale Rolle zukommt.

Die Gemeinde Nohfelden hat zusammen mit dem Verein ProWAL nun ein städtebauliches Konzept zur Umsetzung des „Wohn-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Begegnungsortes“ im Bereich „Langedellwiese“ auf den Weg gebracht. Es sieht die bedarfsorientierte, schrittweise Umsetzung des Vorhabens vor (Realisierung in Bauabschnitten), so dass der nordwestliche Siedlungsrand von Walhausen nach und nach sinnvoll arrondiert bzw. nachverdichtet werden kann.

Bereits 2019 hat der Gemeinderat Nohfelden den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Langedellwiese (Projekt ProWAL), 1. Bauabschnitt“ im beschleunigten Verfahren gefasst. Nach Auffassung der obersten Landesplanungsbehörde muss für dieses Projekt aber ein Verfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Deshalb soll nun zunächst die frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft und Fläche für die Landwirtschaft mit Nutzungsbeschränkung dar. Die Nutzung als „Wohn-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Begegnungsort“ ist somit nicht realisierbar. Aus diesem Grund wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1 ha. Die Fläche des gesamten Baugebiets „Zur Langedellwiese“

umfasst ca. 4,7 ha, die Fläche des 1. Bauabschnitts ca. 1 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Langedellwiese (Projekt ProWAL), 1. Bauabschnitt“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von gemischten und Wohn-Bauflächen, um die Realisierung der geplanten Nutzungen planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wird die ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Str. 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das geplante Projekt „Zur Langedellwiese“ liegt im Nordwesten des Ortsteils Walhausen der Gemeinde Nohfelden.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bebauung und private Freiflächen der Obereckstraße, der Straße „Zur Langedellwiese“ und durch die Verkehrsfläche der Straße „Zur Langedellwiese“,
- im Süden durch die Bebauung und private Freiflächen der Obereckstraße und durch landwirtschaftliche Flächen (Ackerland, Grünflächen),
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen (Ackerland, Grünflächen),

- im Norden durch die Grundstücke des Schulbauernhofs der Waldorfschule und durch die dazugehörigen landwirtschaftliche Flächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das geplante Baugebiet „Zur Langedellwiese“ stellt derzeit eine aus Acker- und Grünflächen bestehende, überwiegend von der Waldorfschule genutzte landwirtschaftliche Fläche dar, die sich im Norden und Westen in die freie Landschaft fortsetzt. Unmittelbar nördlich des Gebiets befindet sich der Schulbauernhof der Waldorfschule mit den dazugehörigen landwirtschaftlichen

Flächen, Gärten, Stallungen und dem Gebäude für den Gartenbau. Die Umgebung südlich und südöstlich des Gebiets ist von Wohnnutzung (Wohnbebauung der Obereckstraße und der Straße „Zur Langedellwiese“ mit den dazugehörigen Privatgärten) geprägt. Im Osten befindet sich die Waldorfschule.

Die Fläche ist größtenteils im Eigentum des Vereins ProWAL sowie der Waldorfschule.

Beide Teilbereiche stellen sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Flächen von der Waldorfschule dar.



Lage der Plangebiete (rote Flächen); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Berücksichtigung von Standortalternativen

Eine Betrachtung von Planungsalternativen und -standorten kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Das Projekt ist an eine enge Nachbarschaft zur Waldorfschule gebunden.
- Das Gebiet „Zur Langedellwiese“ stellt die einzige nennenswerte Flächenreserve in Walhausen dar; die Umgebung um das Gebiet ist von Wohnnutzung, der Waldorfschule, landwirtschaftlichen Flächen und dem Schulbauernhof der Waldorfschule geprägt. Aufgrund des angestrebten Mixes aus Wohnnutzung, verträglichem Gewerbe, gemeinnützigen Einrichtungen und landwirtschaftlicher Nutzung sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten.
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Flächen sind im Eigentum des Vereins ProWAL) und der Nähe zur Waldorfschule ist der Standort für die Realisierung des Wohn-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Begegnungsortes prädestiniert.

- Das Plangebiet liegt gleichzeitig unweit des Ortszentrums.
- Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung/ Nachverdichtung am nordwestlichen Ortsrand von Walhausen.

Städtebauliche Konzeption

Im Bereich „Langedellwiese“ soll ein Ort entstehen, an dem die Menschen in gegenseitiger Achtsamkeit leben und in Würde alt werden können. Kindern und Jugendlichen soll die Möglichkeit gegeben werden, in einer belebten Natur sinnvolle Tätigkeiten zu erleben. Der dörfliche Charakter soll durch die Schaffung eines Begegnungsortes mit Café, die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, die Schaffung von Dienstleistungen und Kulturangeboten für ältere Menschen, Kinder, Jugendliche und Familien gestärkt werden.

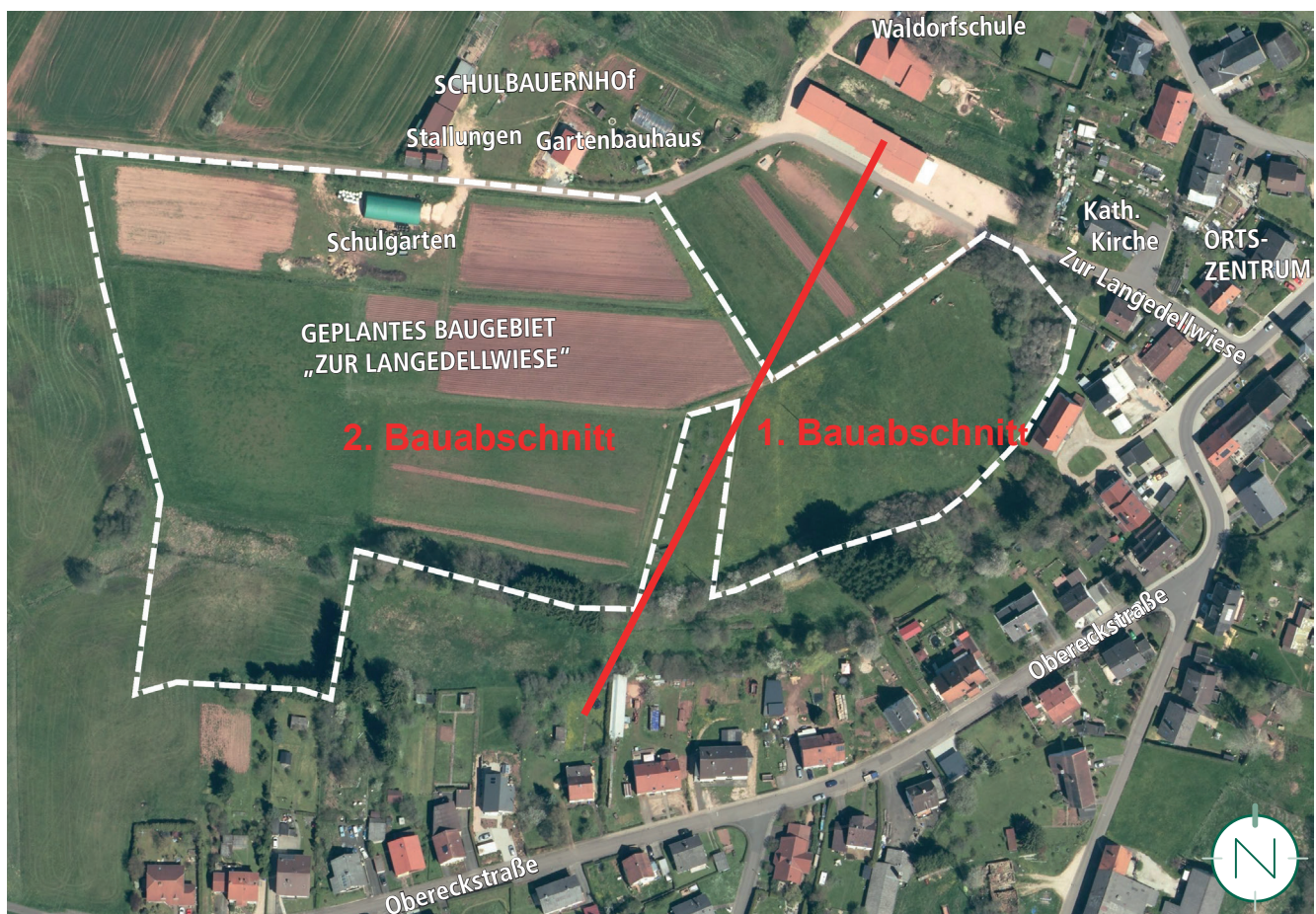
Erster Bauabschnitt

Der geplante Bauabschnitt liegt auf den Parzellen-Nr. 56, 57, 58, 59, 60.

Dieser Bauabschnitt umfasst die Zufahrt von der Straße „Zur Langedellwiese“ zum Baugebiet, die Realisierung eines Parkplatzes am Eingang des Baugebietes sowie die

Realisierung eines gemeinnützigen Gebäudes („Mutterhaus“) inklusive Verwaltungseinrichtung. Das „Mutterhaus“ umfasst ein Café, eine Großküche mit Backhaus, Räumlichkeiten für Seminarzwecke, Gästezimmer, therapeutische Behandlungsräume sowie Büroräume und eine Hausmeisterwohnung mit Lager und Werkstatt. Darüber hinaus sind in dem Bauabschnitt weitere bauliche Einrichtungen mit Gemeinschaftswohnungen sowie einzelne Wohngebäude geplant. Parzelle Nr. 56 ist überwiegend als Grünfläche vorgesehen.

Quelle: ProWAL



Luftbild mit geplanter Baugebiet „Zur Langedellwiese“, ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Nohfelden, Bearbeitung: Kernplan

Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Nohfelden, Ortsteil Walhausen
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> angrenzend Vorranggebiet für die Landwirtschaft
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: Erfüllt
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> das Plangebiet ist überwiegend als Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt; Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen die südlich des Plangebiets gelegenen Grünflächen entlang des Elsenbachs sind als Fläche mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz dargestellt; sie werden als Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der Neuordnung vorgeschlagen westlich des Plangebiets sind Flächen mit seltenen Bodentypen/ mit durchlässigem Boden dargestellt das Plangebiet ist als Teil eines Natur- und Kulturerlebensraums dargestellt
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet) „Südteil des Nohfeldener Rhyolith-Massivs“ liegt ca. 700m westlich des Plangebietes und damit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Planvorhabens
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der fehlenden Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Südteil des Nohfeldener Rhyolith-Massivs“ liegt ca. 700m westlich des Plangebietes und damit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Planvorhabens
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte planungsrelevanter Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Juni 2019) im Umkreis von weniger als 1 km • innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich Fundortnachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im extensiv genutzten (Feucht-)Grünland im Umfeld: Wiesenpieper, Rohrammer, Bekassine, Nachtigall, Kiebitz, Braunkehlchen; alle Nachweise stammen aus den 80er bzw. frühen 90er Jahren das am südlichen Rand geringfügig in den Geltungsbereich hineinragende Gehölz ist Teil der ausgewiesenen ABSP-Fläche 6408-0080 (Wiesengebiet mit hervorragenden Feucht- und Nasswiesenbiotopen, Erlenbruch, Gräben); betroffen sind jedoch lediglich eine Fichtenanpflanzung und wenige Quadratmeter eines Schlehensaumes außerhalb der Elsenbach-Aue; insofern sind die formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen (Erhalt und Förderung der Nasswiesen und -brachen als Lebensraum für Wiesenbrüter, Erhalt und Förderung der Erlenbruchwälder) nicht betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope direkt vom 1. Bauabschnitt betroffen, nächstgelegene Fläche in der Elsenbachaue (GB-6408-0096-2015: Komplex aus Nasswiesen und -brachen und einzelnen Auengebüschen) ca. 30 m westlich, getrennt durch einen breiten Gehölzsaum; eine relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden • die Fläche umfasst die in der aktuellen Biotopkartierung als FFH-Lebensraumtyp ausgewiesene Fläche BT-6408-0001-2017 (aktuell ohne Sachdatenverknüpfung im Geoportal, gem. der eigenen Bestandserfassung verm. ausgewiesen als magere Flachlandmähwiese LRT 6510 im Erhaltungszustand B)
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan beide Teilgeltungsbereiche als "Fläche für die Landwirtschaft" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird eine zu ändernde, ca. 4.600m² große Teilfläche der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

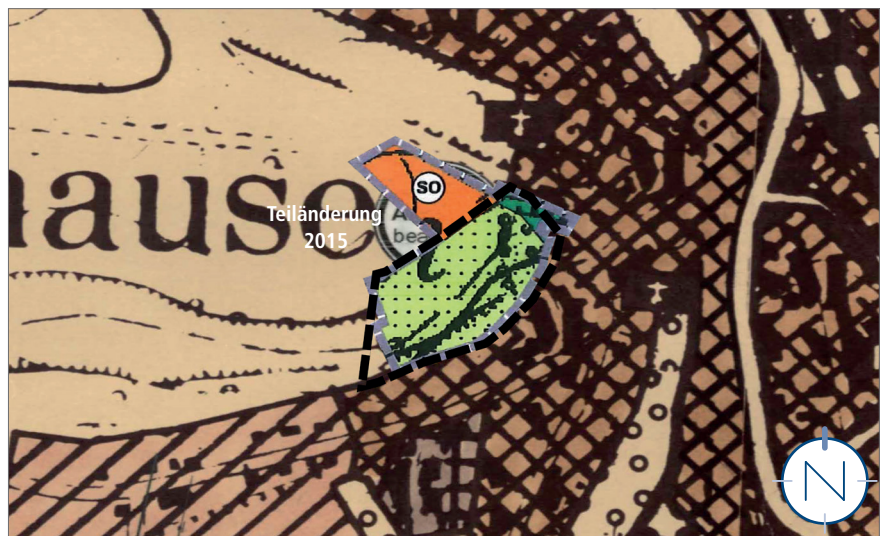
Damit wird die Errichtung der Gemeinschaftswohnungen sowie einzelner Wohngebäude planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Wohnnutzung erfolgt im Bebauungsplan.

Gemischte Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine zweite zu ändernde, ca. 5.300m² große Teilfläche der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Damit wird die Realisierung eines gemeinnützigen Gebäudes („Mutterhaus“) inklusive Verwaltungseinrichtung, Café, Großküche mit Backhaus, Räumlichkeiten für Seminanzwecke, Gästezimmer, therapeutische Behandlungsräume sowie Büroräume und eine Hausmeisterwohnung mit Lager und Werkstatt planerisch vorbereitet. Die Kon-



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

kreterisierung der gemischten Nutzung erfolgt im Bebauungsplan.

Konsequenzen für die
Flächenbilanz innerhalb des
geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 9.900m ²	-
Wohnbaufläche		ca. 4.600 m ²
Gemischte Baufläche		ca. 5.300 m ²

Auswirkungen der Teiländerung, 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 den 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 Lebensbedingungen 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.

Die Darstellungen wurden so gewählt, dass sich die Wohnbaufläche und die Mischbaufläche in die Umgebung und in die Nachbarschaft (Waldorfschule, Wohnnutzung südlich und östlich des Plangebiets, Schulgarten und Schulbauernhof) einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Die vorliegende Teiländerung des FNP kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Walhausen wird für die bauliche Entwicklung - auch für Wohnbauzwecke - am nordwestlichen Ortsrand ardoniert/ nachverdichtet.

Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Schaffung gemeinnütziger Gebäude (u.a. eines Gästehauses mit Café, Therapiebereich, Seminarräumen) wird den sozialen Bedürfnissen der Waldorfschüler, der Mitarbeiter der Waldorfschule und nicht zuletzt der Bevölkerung Walhausens Rechnung getragen.

Das Dorfleben und die Zukunftsfähigkeit von Walhausen werden durch das Projekt „ProWAL“ nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage am Rand der bebauten Ortslage von Walhausen (unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und angrenzendes Schulgelände der Waldorfschule inkl. Parkplatz) und der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivflächen bereits vorbelastet. Die Fläche erscheint aufgrund der geringen Größe, der Stördisposition und der isolierten Lage zwischen Wohnbebauung und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen als Brutstätte für die im weiteren Umfeld (früher) vorkommenden Wiesenbrüter ungeeignet. Die Gehölzfläche am östlichen und südlichen Rand der Planungsfläche sind zwar potenzieller Brutstandort für siedlungsholde Gehölzbrüter; Spechthöhlen oder Hackspuren von Spechten konnten an den wenigen Bäumen mit höheren Stammstärken jedoch nicht ausgemacht werden. Ein Teil der eingewachsenen Obstbäume weist zwar einen hohen Anteil an gering dimensionierten Totästen auf, jedoch keine quartiertauglichen Höhlenstrukturen für Fledermäuse. Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Eine besondere Bedeutung des Grünlandes für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der floristischen Ausstattung nicht ableiten.

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

Durch die Bauleitplanung wird der Verlust von bis zu 3.300 m² Fläche von FFH-Lebensräumen möglich. Durch die FNP-Teiländerung ist bei einem maximalen Verlust von bis zu 3.300 m² die Möglichkeit eines Biodiversitätsschadens i.S. von § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umwelthaftungsgesetz gegeben. Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, ist der notwendige Ausgleich für den Verlust des FFH-Lebensraumes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans Rechnung.

Es werden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gemeinnützigen Gebäuden inkl. Café geschaffen. Aufgrund dessen werden die Voraussetzungen für die Entstehung neuer Arbeitsplätze geschaffen.

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

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

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

Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorhanden bzw. werden hergestellt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme ist die landwirtschaftliche Fläche um das Plangebiet immer noch groß genug für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans spiegelt eines der Hauptziele des Dorf-

erneuerungskonzepts von Walhausen wider: „Das Leitprojekt stellt hierbei die Realisierung eines Wohn-, Freizeit- und Begegnungsortes inkl. Gäste-/ Seminarhaus nahe der Waldorfschule dar. (...) In Walhausen soll auf den Flächen westlich der Waldorfschule ein Ort entstehen, an dem die Menschen in gegenseitiger Achtsamkeit generationenübergreifend leben können. Die Bebauung soll unter ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten erstellt werden, und die Bauwerke sollen sich harmonisch und schön in die Landschaft einfügen. Geplant sind alternative Wohn- und Lebensräume, Mehrgenerationenhaus (mit einem Angebot von Kurzzeitpflege) und weitere Projektbausteine für die Zukunft. Zu Beginn soll ein Seminar/Gästehaus mit Therapiebereich, Küche/Speisesaal (bei Bedarf Versorgung älterer Dorfbewohner „Essen auf Rädern“) entstehen. Im weiteren sind auch Café und Bioladen, angrenzend weitere Gästehäuschen für Erholungssuchende, und auch kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten für Fahrrad- und Rucksacktouristen geplant. (...)“ (vgl. Integriertes Dorfneuerungskonzept, Stand: 25.01.2018).

Auswirkungen auf private Belange

Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, werden nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Teiländerung des Flächennutzungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- bedarfsorientierte, schrittweise Realisierung des im Dorfneuerungskonzept von Walhausen als zentrales Ziel definierten „Wohn-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Begegnungsortes“ am nordwestlichen Ortsrand von Walhausen
- Schaffung von Wohnraum und gemeinnützigen Gebäuden durch sinnvolle Weiterentwicklung/ Arrondierung des Siedlungsrandes
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange
- entstehende Beeinträchtigungen für die Belange der Umwelt werden ausgeglichen

Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.