

# Wohnbebauung Ende Birkenweg Bosen

Begründung zum Bebauungsplan  
in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Bosen

ENTWURF

29.05.2024



KERN  
PLAN

# Wohnbebauung Ende Birkenweg Bosen

## Im Auftrag:

Gemeinde Nohfelden  
An der Burg  
66625 Nohfelden

## IMPRESSUM

Stand: 29.05.2024, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

## Hinweis:

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

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	10
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Im Ortsteil Bosen der Gemeinde Nohfelden soll am Ende des Birkenwegs zur Nachverdichtung des Wohngebietes Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich aktuell um eine landwirtschaftlich genutzte Grün- bzw. Freifläche mit Gehölzstrukturen.

Die Erschließung der Fläche ist über den Birkenweg bereits gewährleistet.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist und mit dem Birkenweg auch die Erschließung bereits vorhanden ist. Eine stetige Nachfrage nach Wohnraumangebot ist aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Nohfelden als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Gemeinde Nohfelden auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) sowie nach der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am untersten Flur“ (1975). Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Ende Birkenweg Bosen“ beschlossen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.225 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbebauung Ende Birkenweg Bosen“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am untersten Flur“ aus dem Jahr 1975.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Ein erster Entwurf des Umweltberichts liegt

vor. Der Entwurf des Umweltberichts 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.

Mit der Erstellung des 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.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bosen. Der Geltungsbereich liegt am Rand des Siedlungsgebietes am Ende des Birkenwegs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Freiflächen mit Gehölzstrukturen,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche des Birkenwegs und die privaten Grünflächen der Wohnbebauung des Birkenwegs Hs.-Nr. 18 sowie
- im Süden durch Wohnbebauung des Kastanienwegs Hs.-Nr. 16 und der (privaten) Grünfläche mit Gehölzstrukturen.

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

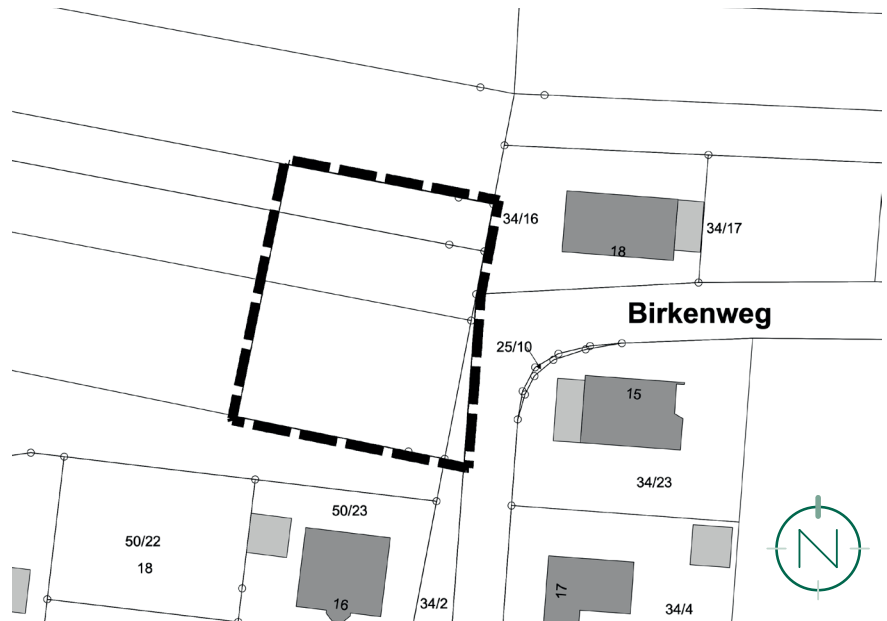
## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Privateigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Grünfläche mit Gehölzbeständen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Ansonsten sind im weiteren Umfeld des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Fußballplatz sowie ein Alten- und Pflegeheim zu finden.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.



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

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise, mit Ausnahme der Entwässerung des Plangebietes, auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

## Verkehr

Das Plangebiet wird über den Birkenweg an die Flurstraße angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die L 325 (Brühlstraße) und an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 5 km bis BAB 62, AS 3 „Nohfelden-Türkismühle“)

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Brühlstr.“, welche sich ca. 1 km östlich des Plangebietes befindet. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten u.a in Richtung Nohfelden, Türkismühle und Tholey.

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Anfallendes Schmutzwasser soll demnach in die bestehende Kanalisation im Birkenweg eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionszisterne) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 21.05.2024) Dies ist nur ein

Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Ein Vorfluter ist in nördliche Richtung vorhanden. Das Fließgewässer „Bos“ verläuft in ca. 300 m Entfernung.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

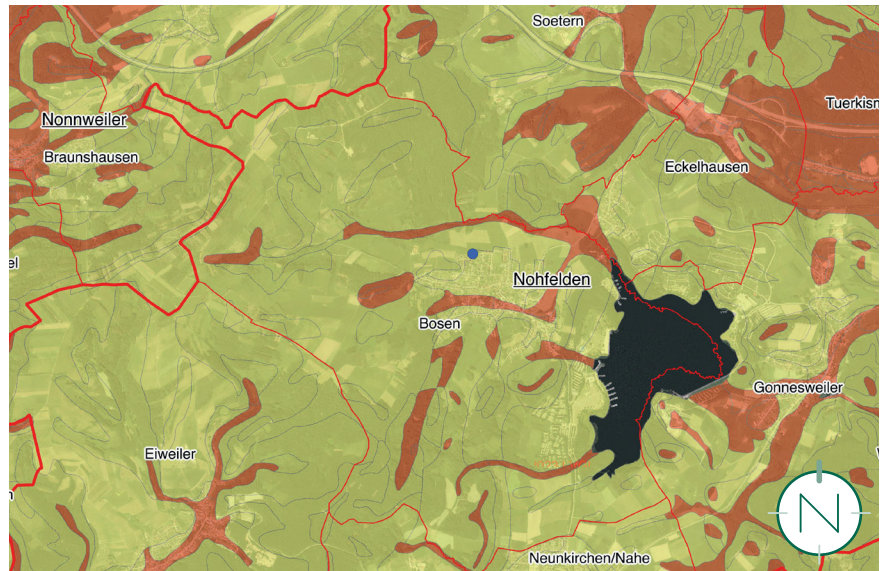
## Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Nohfelden können im Fall eines Starkregenereignisses bei  $N = 50 \text{ mm/h}$  Wassertiefen bis zu 10 cm innerhalb des Geltungsbereiches auftreten. Insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist hiervon betroffen.

Die geplante Wohnbebauung ist demnach laut Hochwasser- und Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Nohfelden im Falle von Starkregenereignissen von Flutlinien und Überflutungen betroffen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung bzw. der Freihaltung von Flutkorridoren gerecht werden.

Im Erläuterungsbericht zum Starkregen- und Hochwasserkonzept ist außerdem für den Birkenweg im Ortsteil Bosen eine Maßnahme vorgesehen. Aufgrund des oberflächlich abfließenden Wassers von den Stichstraßen in Richtung Birkenweg und zu den Wohngebäuden Hs.-Nr. 8 - 18 sind die Bordsteine entlang des Gehweges an den betreffenden Gebäuden zu erhöhen.

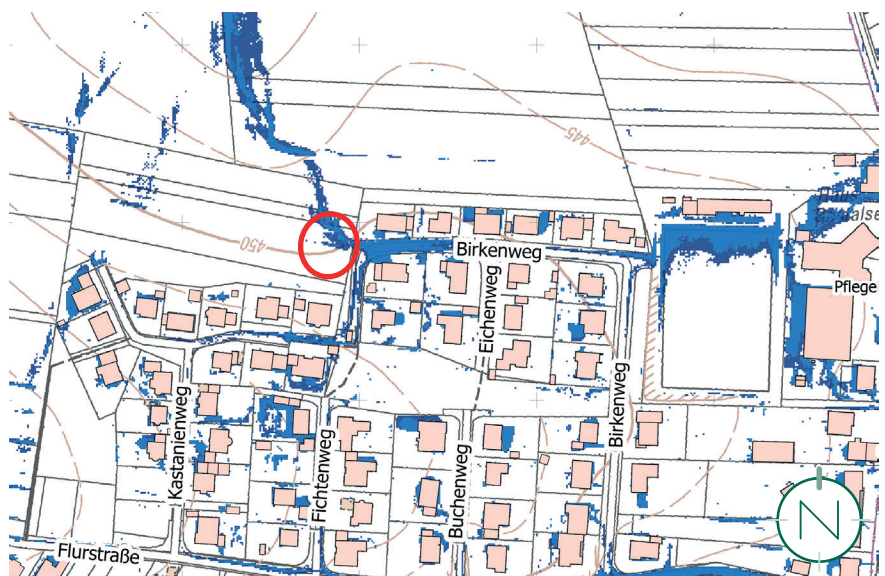
Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 21.05.2024)



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



Überflutungsausdehnung bei  $N = 50$  und  $N = 90 \text{ mm/h}$ , Quelle: CAD Werkstatt; Stand: 11.09.2023


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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ländlicher Raum, nicht achsengebunden, Nahbereich bipolares Grundzentrum Nohfelden/Türkismühle
Vorranggebiete	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 150 m nördlich Vorranggebiet Freiraumschutz</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>Als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Bosen 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); entspricht ca. 1,8 Wohnungen / Jahr bei 1.191 Einwohnern im Ortsteil Bosen (Quelle: Gemeinde Nohfelden).</li> <li>Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 15 Wohneinheiten pro Hektar</li> <li>keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul>


	Einwohner 2022	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf	Reserve FNP in ha	Siedlungsdichte in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in rechtskräftigen B-Plänen	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Ortsteil Bosen	1.191	1,5	18	2,3	15	35	13	-30

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Bosen; Quelle: Gemeinde Nohfelden, Stand: 2022

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes, Schutzzone II</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit aber keine Restriktionen verbunden)</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand frühzeitige Beteiligung)</b>	
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Nohfelden; Bearbeitung: Kernplan</p>



Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am untersten Flur“ aus dem Jahr 1975. Dieser setzt in diesem Bereich eine Fläche zum Anpflanzen fest. Auf dieser Grundlage kann das geplante Wohnhaus nicht errichtet werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Ende Birkenweg Bosen“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftige Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am untersten Flur“ (1975).</p>  <p>Auszug aus der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am untersten Flur“ (1975), Quelle: Gemeinde Nohfelden; Bearbeitung: Kernplan</p> <p>Die restliche Fläche ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben ebenfalls nicht realisiert werden.</p>

# 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 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.

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 2 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorzugen. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Gemeinde nicht umsetzbar.

Zudem handelt es sich hier um ein bereits an den Birkenweg angrenzende Fläche, deren Bebauung im städtebaulichen Kontext nahe liegt.

Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung scheiden andere Planungsalternativen als „Wohnen“ auf der Fläche aus.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 3 BauNVO

Ein Reines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen zentrale Zweckbestimmung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im Wohnen liegt. In Reinen Wohngebieten können auch grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen).

Um den Gebietscharakter des von reiner Wohnnutzung dominierten Umfeldes (angrenzende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am untersten Flur“ und Bebauungsplan „„Am untersten Flur“ Teil II“ als Reines Wohngebiet festgesetzt) nicht zu gefährden, wurden die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen, abgesehen von kleinen, ausnahmsweise zulässigen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, ausgeschlossen. Im direkt angrenzenden, bestehenden Bebauungsplan sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls, abgesehen von den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, unzulässig. Diese Festsetzung soll auf die in Rede stehende Fläche für Nachverdichtung übertragen werden.

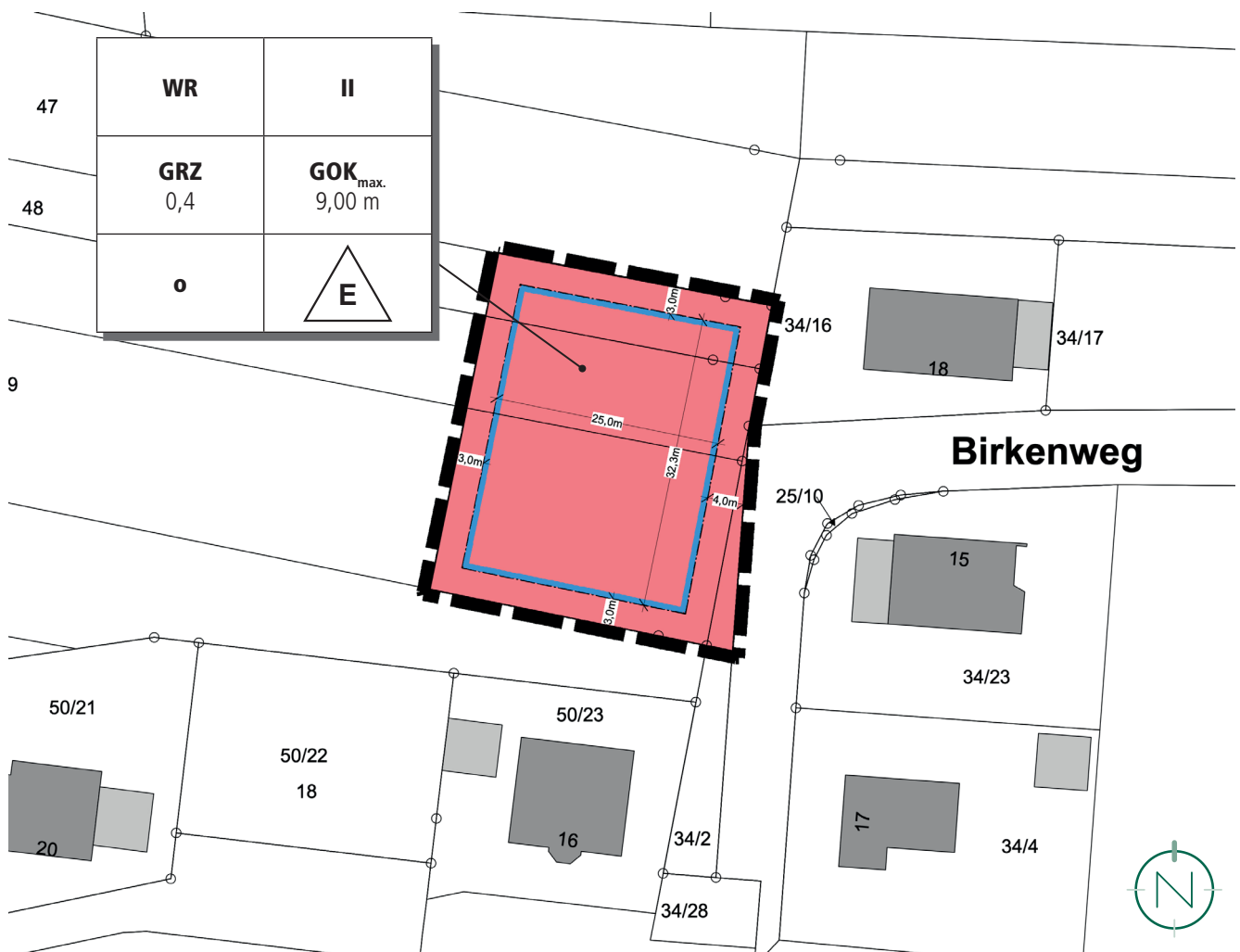
## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 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 Reinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante 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 Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes



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

nungsbildes des Umfeldes entgegenwirkt. Dies verhindert, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

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

Mit der Höhenfestsetzung wird eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 am direkt angrenzenden, bestehenden Bebauungsplan.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebau-

ung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am direkt angrenzenden, bestehenden Bebauungsplan und am Bestand.

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

### Bauweise

Gem. § 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Für das Reine Wohngebiet wird, abgeleitet aus der Umgebung und aus dem direkt angrenzenden, bestehenden Bebauungsplan, eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Um einen eher kleinteiligen Charakter der Bebauung zu erzielen, wird die Gebäudetypologie auf Einzelhäuser beschränkt.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Elektroladestation, Trafostation),

ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

### Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Reinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Gebäudes mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

### Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahr-

ten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden u. a. durch einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden bei der Erschließung gem. §§ 1a Abs. 2 BAuGB und § 7 BBodSchG reduziert. Zum Bodenschutz trägt außerdem die Durchführung der Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) bei. Die vorhandenen Oberböden sind zum Schutz des Bodens abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.

## Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Demnach sind zukünftig je Grundstück 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-

meiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

In Anlehnung an die Vorgaben des benachbarten Bebauungsplan sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie begründet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgesehen.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (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 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 Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung bzw. dem hier rechtskräftigen Bebauungsplan orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Da die gewünschte Bebauung nicht nach § 35 BauGB realisiert werden kann, wird die Fläche über einen Bebauungsplan für eine Nachverdichtung bereitgestellt.

## Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 2 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da Eigentümer Baugrundstücke bevorraten.

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

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

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

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Freifläche am Rand des Ortsteils Bosen der Gemeinde Nohfelden, die heute als Grünfläche genutzt wird. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper des Ortsteils Bosen sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einfamilienhäuser und die freie Landschaft geprägt. Die Erschließungssituation legt die Bebauung der Fläche nahe.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehene Wohnbebauung wird max. zwei Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dabei der Bebauung des Birkenwegs.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Es sind keine Vorranggebiete laut LEP Umwelt, keine Schutzgebiete nach § 23 bis 26 BNatSchG, keine Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG, keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG sowie keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.

Durch das Vorhaben sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Klima zu erwarten. Aufgrund der betroffenen Biotoptypen sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Landschaftsstruktur sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Aufgrund der betroffenen vorbelasteten Bodentypen sind lediglich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch entsprechend festgesetzte Maßnahmen zum Bodenschutz können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Kultur- und Sachgüter.

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

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Der Birkenweg ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisier-

ten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die geplante Wohnbebauung ist laut Hochwasser- und Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Nohfelden im Falle von Starkregenereignissen von Flutlinien und Überflutungen betroffen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung bzw. der Freihaltung von Flutkorridoren gerecht werden.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der Maßnahmen im Starkregenkonzept die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen berücksichtigt werden.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen

auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen, bereits erschlossenen Fläche
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück

- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.