

GEMEINDE NALBACH

Bebauungsplan „Bierbach / Ziegelei, 4. Änderung“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans besteht darin, ein Wohngrundstück im nördlichen Bereich der Ziegelei in Nalbach zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung leistet dazu ihren Beitrag, indem eine bereits erschlossene Fläche einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Neunutzung zugeführt werden soll. Damit kann eine Nachverdichtung für Wohnbauland stattfinden, wenn auch nur in geringfügigem Umfang.

Für Teile des Geltungsbereiches existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bierbach / Ziegelei). Dieser wird durch vorliegende Planung geändert und ergänzt.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird ebenfalls erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nalbach entwickelt werden, weswegen dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 geändert wird.

Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, des Umweltberichts und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungs- pläne

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den Landesentwicklungsplänen Siedlung und Umwelt festgelegt.

LEP Siedlung

Die Gemeinde Nalbach ist im LEP Siedlung als Grundzentren innerhalb einer Siedlungsachse 2. Ordnung festgelegt. Die Gemeinde liegt innerhalb der Randzone des Verdichtungsraumes.

Laut LEP „Siedlung“ stehen Nalbach 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Der Ortsteil Nalbach hat 4.083 Einwohner (Stand: April 2024).

Daraus ergibt sich bei 15 Jahren Planungshorizont folgender Wohnungsbedarf:

$$4.083 \text{ Einwohner} \times 1/1.000 \times 2,5 \times 15 \text{ Jahre} = 153$$

Die Schaffung eines Wohnbaugrundstücks steht im Einklang mit dem LEP Siedlung, da in Nalbach noch Bedarf nach Wohnbauflächen besteht. In Nalbach befinden sich 54 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. Satzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt dazu bei, die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Siedlung zu erfüllen.

LEP Umwelt

Der „Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt“ des Saarlandes vom 13. Juli 2004 stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz dar. Dem entspricht die Planungsabsicht eines Wasserschutzgebietes, die allerdings formal noch nicht umgesetzt ist.

Z 56 und 57 LEP Umwelt führen hierzu folgende aus:

Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenswerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.

Des Weiteren grenzt unmittelbar nördlich ein Vorranggebiet für Naturschutz (VN) an. Dieses Gebiet ist zugleich ein Natura2000-Gebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Schutzgebiet wurden im Vorfeld Verträglichkeitsuntersuchungen erstellt, deren Ergebnis dem Umweltbericht bzw. den Untersuchungen selbst zu entnehmen ist.

Landesplanerische Ziele sind durch vorliegende Änderung nicht betroffen. An der grundsätzlichen Planungskonzeption ändert sich durch vorliegende Planung nichts, es bleibt nach wie vor bei einem Wohngebiet, das lediglich vergrößert wird. Der vorhandene Bachlauf / Graben bleibt unverändert bestehen, vielmehr wird nun der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan gesichert. Wie bislang auch, wird das anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser in den Bach geleitet, so dass das Niederschlagswasser wieder seinem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist durch vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

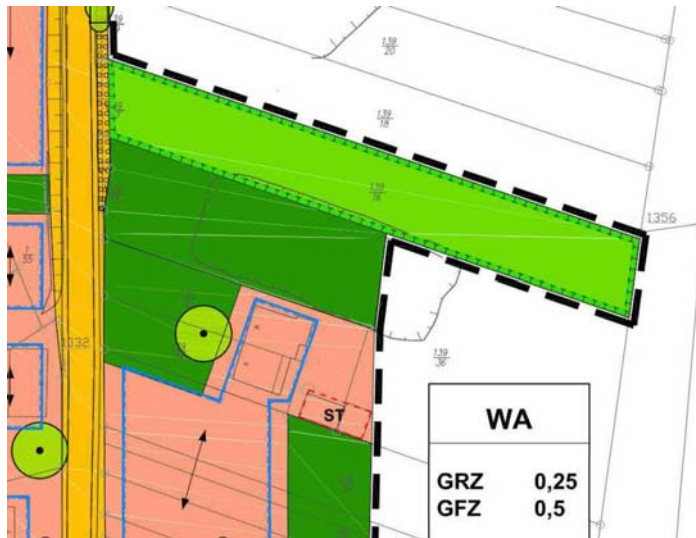
FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nalbach stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen sowie in einem kleinen Bereich Wohnen dar. Des Weiteren ist ein Landschaftsschutzgebiet in Neuordnung sowie eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

*Rechtskräftiger
Bebauungsplan
„Bierbach / Ziegelei“*

Der Bebauungsplan „Bierbach / Ziegelei“ setzt für das Plangebiet Grün- und

Maßnahmenflächen fest. Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Planes ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vollständig abgedeckt, daher handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung.



3 LAGE IM RAUM / BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Nalbach im Bereich Bierbach / Ziegelei, nördlich des Dillinger Stadtteils Diefflen gelegen. Bei dem Bereich Bierbach / Ziegelei handelt es sich um eine Splittersiedlung. Nördlich der Ziegelei befindet sich der Beckinger Ortsteil Düppenweiler.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Vorhandene Nutzung

Große Teile des Geltungsbereiches werden als private Gärten bzw. Erholungsflächen genutzt. Das östlich neu hinzukommende Grundstück, das sich in Privatbesitz befindet, wird derzeit landwirtschaftlich mitgenutzt.

Umgebende Nutzungen

Die Umgebungsnutzung besteht aus Wohnen und Landwirtschaft.

Boden

Aus den Böden aus quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Pseudogleye aus Lößlehmdeckschichten über Terrassensanden mit mittlerer bis tiefer Gründigkeit entwickelt.

Hydrologie

Im Plangebiet befindet sich ein Bachlauf, daher werden die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes nachrichtlich übernommen. Die Durchlässigkeit der Böden ist allgemein gering bis mittel ausgeprägt; in sandigeren Ausprägungen auch hoch.

Klima / Lufthygiene

Im Plangebiet sind keine klimatisch relevanten Flächen ausgewiesen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung der Splittersiedlung mit den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt.

Biotoptypen

Der nördliche Teil des Plangebietes (Bereich des geplanten Wohnhauses) stellt eine Ackerbrache dar. Diese war zum Zeitpunkt der Begehung mit einer Saatmischung zur Bodenverbesserung bepflanzt. Hierbei waren unter anderem folgende Arten zu finden: *Trifolium repens*, *Vicia hirsuta*, *Vicia cf. sativa*, *Pisum sativum*, *Matricaria chamomilla*, *Linaria vulgaris*, *Potentilla reptans*, *Geranium cf. molle*, *Achillea millefolium*, *Lolium perenne*, *Arrhenatherum elatius*, *Stachys arvensis*, *Plantago lanceolata*, *Galium sp.*, *Taraxacum officinalis*, *Urtica dioica*, *Anthriscus sylvestris*, *Sonchus asper*, *Rumex sp.*, *Centaurea cyanus*, *Crepis capillarius*,

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld sind Wiesenflächen vorhanden. Auf der Wiesenfläche sind unter anderem folgende Arten zu finden: *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Galium sp.*, *Centaurea iacea agg.*, *Taraxacum officinalis*, *Plantago lanceolata*, *Achillea millefolium*, *Vicia cf. sativa*, *Heracleum sphondylium*, *Sanguisorba minor*. Diese Flächen sind grundsätzlich als geeignete Habitate für planungsrelevante Tagfalter anzusehen. Zudem sind innerhalb des Plangebiets sonnenexponierte Stein- und Totholzstrukturen vorhanden, welche als Jagd- und Reproduktionshabitat für Reptilien dienen können. Die Fläche ist sehr strukturreich und weist für zahlreiche Arten eine grundsätzliche Habitat-eignung auf. Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelbäume bzw. Baumgruppen, darunter befinden sich mehrere Höhlenbäume. Der Weiher innerhalb des Plangebiets ist zwar künstlich angelegt, dennoch sehr strukturreich und naturnah. Dieser bietet planungsrelevanten Amphibienarten potenzielle Habitate.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete in Form von Naturschutzgebieten, Naturparks, Naturdenkmälern, Natura2000 Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Geschützten Landschaftsbestandteilen oder Geschützten Biotoptypen vorhanden. Unmittelbar nördlich grenzen jedoch geschützte Biotope in Form von mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510 B+) an das Plangebiet an. Zudem ist angrenzend das LSG „Wiesenlandschaft bei Düppenweiler“, sowie ein FFH-Gebietsvorschlag (L 6506-302) vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Schutzzone III Kondelerbachtal). Eine formale Unterschutzstellung ist bisher nicht erfolgt.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ treffen für das Plangebiet keine Aussagen

LAPRO

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist Teilflächen des Plangebietes als Flächen mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz, Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturschutz, Erhaltung und Entwicklung extensiver Grünlandnutzung aus.

saP

Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG für streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für alle wild lebenden europäischen Vogelarten durch die Planung hervorgerufen werden, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen können.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV durch die Durchführung eines Eingriffs / eines Vorhabens kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Hierzu wird die potentielle Betroffenheit der einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL anhand der derzeit bekannten Verbreitung (Auswertung von Verbreitungskarten, Atlanten, Literatur), der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet und tabellarisch aufbereitet (vgl. Tabelle in Anhang 1).

Das Ergebnis der in Anhang 1 detailliert aufgeführten saP kann wie folgt zusammengefasst werden:

Nach Auswertung der Datenlage sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwar Arten des Anhangs IV FFH-RL bzw. des Anhangs I der VS-RL im übergeordneten Planungsraum bekannt. Durch das geplante Vorhaben werden jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Im Eingriffsbereich sind keine Gehölze betroffen, die Rodungen erfordern würden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	Große Teile des Plangebietes stellen private Erholungsflächen mit einem Teich dar, die auch weiterhin bestehen bleiben. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht für Erholungszwecke zur Verfügung.
<i>Altlasten</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
<i>Erschließung</i>	Das Plangebiet ist über die Straße „Ziegelei“ erschlossen.
<i>Ver- und Entsorgung</i>	Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, daher ist der § 49a SWG anzuwenden. Es ist geplant, das innerhalb des WA anfallende Niederschlagswasser in den Teich zu leiten. Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal in der Straße angeschlossen werden.
<i>Denkmalschutz</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

<i>Konzept</i>	<p>Die vorliegende Planung beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngrundstückes am Ender der Straße „Ziegelei“. Des Weiteren werden Grün- und Gartenflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Der vorhandene Teich bleibt bestehen und wird aufgewertet.</p> <p>Zur Realisierung der geplanten Nutzung werden folgende Festsetzungen vorgesehen:</p>
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<p>Der Bebauungsplan setzt gem. der vorgesehenen Planungskonzeption nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude,- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Allgemeine Wohngebiete haben gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Nutzungen können jedoch die Wohnnutzungen komplementär ergänzen. Die allgemein zulässigen Nutzungen müssen jedoch alle auch den Maßstab der Gebietsverträglichkeit erfüllen, d.h. auch z.B. hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen und des Zu- und Abgangsverkehrs mit dem Hauptzweck der Wohnnutzung vereinbar sein.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da entweder entsprechende Einrichtungen im Plangebietsumfeld bereits vorhanden sind oder siedlungsstrukturell an dieser Stelle des Ortsteils nicht geeignet wären.</p> <p>Es ist somit davon auszugehen, dass sich die zukünftige Nutzung behutsam in die umgebene Bestandsnutzung einfügt, bzw. diese ergänzt.</p>
<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauGB) bestimmt.</p> <p>Für das Baugebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trägt im Rahmen einer ökologischen Stadtentwicklung dafür Sorge, dass die durch die Planung induzierte Versiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt wird.</p> <p>Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen definiert. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.</p>
<i>Bauweise</i>	<p>Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).</p>
<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	<p>Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch</p>

	<p>Baugrenzen festgesetzt, die einen gewissen Spielraum zur Lage des künftigen Gebäudes zulassen. Dabei wurde auch die Nachbarbebauung hinsichtlich der Flucht berücksichtigt (Flucht von Gebäude Nr. 6 und 8 wurde aufgegriffen).</p>
<p>Stellplätze Nebenanlagen</p>	<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen und zur Herstellung des Stellplatzbedarfs einräumen, als auch im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO ein Beitrag zur Nutzung von regenerativen Energiequellen im Hinblick auf den Klimawandel geleistet werden.</p>
<p>Grünflächen</p>	<p>Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes setzt private Grünflächen fest (Zweckbestimmung Hausgärten). Innerhalb der Grünflächen sind Gartenhäuser und Schuppen, Gerätehäuser sowie kleine Stallungen zur Tierhaltung zulässig.</p> <p>Der vorhandene Teich ist ebenfalls zulässig.</p>
<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) sind und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Durch Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.</p> <p>Zudem wird festgesetzt, dass je 200m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.</p> <p>Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p> <p><u>Bäume:</u> Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Tilia sp. (Linde)</p> <p><u>Sträucher:</u> Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn).</p> <p>Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm</p>
<p>Maßnahmen- Festsetzung</p>	<p>Um den bestehenden Teich ist eine Ansaat von geeigneten Futterpflanzen (verschiedene Arten von Ampfer) für die Zielart des angrenzenden Schutzgebietes (Großer Feuerfalter) durchzuführen. Zudem soll um den Teich eine Pflanzengesellschaft aus Hochstauden, Röhrichten und Seggen/Ried erhalten bzw. entwickelt werden, die potenziell vorkommenden Individuen des Großen Feuerfalters als geeignetes Habitat dienen kann.</p>
<p>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen</p>	<p>Bäume und Sträucher, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten, sofern sie einen guten Gesundheitszustand aufweisen.</p>
<p>Örtliche Bauvorschrift</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist in den Teich zu leiten.</p> <p>Es gelten die Werbesatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nalbach.</p>

5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortentscheidung Bei der als Wohngebiet festgesetzten Fläche handelt es sich um eine Fläche im Privatbesitz. Da diese Festsetzungen konkret die vorliegende Flächen betrifft, entfallen anderweitige Standortalternativen.

Die vorhandene Planung ergänzt aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) die Bestandsbebauung im direkten Umfeld und trägt dazu bei, neuen Wohnraum zu schaffen.

Es stehen zwar noch weitere Baulücken in Nalbach zur Verfügung, allerdings ist hier das Problem, dass sich diese zumeist in privater Vorratshaltung befinden. Kommunale Baulücken sind in Nalbach nicht vorhanden, so dass eine kurzfristige Realisierung an anderen Standorten nicht möglich ist.

0-Variante Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde. Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung wäre nicht zulässig.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu beachten ist, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet existiert.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Verkehr

Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Sowohl die Festsetzung eines WA, einschließlich des Ausschlusses potenziell konflikträchtiger Nutzungen als auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dazu bei, dass sich die geplante Wohnbebauung verträglich in das nähere bauliche Umfeld einfügen wird. Es wird somit weder zu negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen kommen, noch sind für die im Gebiet vorgesehenen Wohnnutzungen Beeinträchtigungen durch das Planumfeld zu erwarten. Die nun vorliegende Planung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und dient in erster Linie dazu, ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen.

Durch das hinzukommende Baugrundstück wird zusätzlicher Fahrverkehr induziert, allerdings in einem sehr geringen Umfang. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um lediglich ein zusätzliches Wohngrundstück handelt, sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrssystem betreffen zu erwarten.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan hat die Herstellung neuen Wohnbaulandes zum Ziel. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und Erholung

Anlagen zur Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

Daher sind keine Beeinträchtigungen der nebenstehenden Belange zu erwarten.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird.

*Orts- und
Landschaftsbild*

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Ortsrand und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Es sind daher keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.

Kirchen

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden. Im Laufe des Verfahrens wird im Rahmen des Umweltberichtes eine verbal-argumentative Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und es werden Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und Minimierung ökologischer und artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen formuliert.

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gemäß der Umwidmungssperre gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu vermeiden. In vorliegendem Fall wird jedoch die Inanspruchnahme akzeptiert und dem Wohnbelang Vorrang eingeräumt, da in Nalbach aufgrund der Flächenverfügbarkeit und sonstiger Restriktionen keine kurzfristig zu realisierenden Flächen zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung rundet die vorhandene Bebauung auf der Ziegelei ab.

Das Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten FFH-Vorprüfung wurde in die Planung eingearbeitet.

*Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile / zentrale
Versorgungsbe-
reiche*

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche. Bei der Ziegelei handelt es sich um eine Splittersiedlung, die durch vor-
liegende Planung im Norden ihren Abschluss findet.

*Belange der Wirt-
schaft / Arbeits-
plätze*

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende
Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung sieht keine Schaffung von Arbeitsplät-
zen vor und betrifft aufgrund ihrer Festsetzungen nicht die Belange der Wirt-
schaft. Zwar sind gem. Festsetzungskatalog z.B. nicht störende Handwerksbe-
triebe im Plangebiet zulässig, aufgrund der geringen Größe der Baufläche wäre
dies jedoch nur in sehr untergeordnetem Umfang möglich.

*Personen- /
Güterverkehr,
Verteidigung
/ Zivilschutz*

Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende
Planung nicht berührt.

*Städtebauliche
Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der
Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt. Der wirksame Flächennutzungs-
plan wird im Parallelverfahren geändert, sodass dem Entwicklungsgebot nach §
8 Abs. 2 BauGB nachgekommen werden kann.

*Hochwasser-
schutz*

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet
befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasser-

Risikogebieten. Es befindet sich ein Teich im Plangebiet, der bestehen bleibt und renaturiert wird.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein wasserführender Graben, der bestehen bleibt.

Die angrenzenden Kanäle können das zu erwartende Abwasser bedenkenlos aufnehmen (es kommt nur ein Wohnbaugrundstück hinzu). Das Niederschlagswasser soll in den Teich eingeleitet werden, so dass es seinem natürlichen Kreislauf zugeführt werden kann.

Flüchtlinge

Belange von Flüchtlingen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.