# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Sangheck" (3. Änderung des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Sangheck")

**Gemeinde Nohfelden**

## Teil A: Planzeichnung

## Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiet

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

z.B. max. 60 m² zuzüglich 10 m² — GR = Grundfläche mit Flächenangaben

I — Vollgeschosse

OKG = 446,00 m ünN — Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante Gebäude über NN

o — Offene Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fussgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtsbereich

**Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB )

hier: Transformatorenstation

LT — Löschteich

**Hauptversorgungsleitung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )

hier: 20 kV Freileitung der Energienetz Saar

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )

PG1, PG2 — private Grünflächen Nr. 1 und 2

V — Verkehrsgrün

**Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

P1 - P4 — Bezeichnung der Flächen für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

M1 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ergänzende Darstellung der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen zum Erhalt

Landschftsschutzgebiet (außerhalb des Plangebietes)

**Sonstige Planzeichen**

Park- und Verwaltungsgebäude — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzfläche Wald

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: S1 - Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften; E1 - Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Teil B: Textteil

## Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 **Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Ferienhausgebiet**
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
siehe Plan
Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen:
Gem. § 10 Abs. 2 BauNVO
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im vorhandenen Beherbergungsgewerbe tätig sind,
4. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
5. Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 **Zulässige Größe der Grundfläche der Ferienhäuser**
(§ 10 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird gemäß § 10 Abs. 4 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:
- SO Ferienhausgebiet: maximal 60 m² zuzüglich 10 m² überdachter Freiraum. Bei den Baumhäusern wird unter der zulässigen Grundfläche die Übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden.
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen: maximal 600 m²

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 18 BauNVO)
siehe Planeinschrieb,
Für den Bereich "Besonderer Nutzungszweck von Flächen" wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale gebäudehöhe (GOK) auf 446,00 m über NN festgesetzt.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Sondergebiet Ferienhausgebiet auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
siehe Plan
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
siehe Plan,
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO Ferienhausgebiet Garagen und Carports nicht, Stellplätze nur im Bereich des Grundstücks S2 zulässig sind.

6. **Besonderer Nutzungszweck von Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
siehe Plan,
- hier: Park- und Verwaltungsgebäude

7. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Plan,
- hier: L 326
  Haupterschließungsweg als Verkehrsfläche
  Interne Erschließungswege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Flächen für das Parken
  Ein- und Ausfahrtsbereich zum Parkdeck 1 und Parkdeck 2

8. **Versorgungsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
siehe Plan,
- hier: Transformatorenstation

9. **Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -Leitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus den Ferienhäusern wird über einen separaten Kanal der Ortskanalisation zugeführt. Die unbelasteten Oberflächenwässer werden getrennt hiervon gefasst, auf den privaten Grundstücksflächen verwertet, gesammelt oder versickert bzw. über separate Gräben und/oder Kanäle in die Weiher bzw. den Bachlauf südlich des Plangebietes eingeleitet.

10. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
siehe Plan,
Innerhalb der festgesetzten Fläche (siehe Planzeichnung) ist die Anlage eines Löschteiches mit Rückhaltefunktion zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes ist der Löschteich an mind. 2 Seiten mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher und einer rauen Oberflächenbeschaffenheit (z.B. Rasengittersteine) anzulegen.

11. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
siehe Plan,
**Private Grünfläche PG1: Walderholungszone**
Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Walderholungszone" (siehe Planzeichnung) mit dem Ziel des Erhalts des Waldbestandes in Verbindung mit einer naturbezogenen Erholung . Die Begrünung der privaten Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB.

**Private Grünfläche PG2: Multifunktionale Parkanlage**
Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Parkanlage" (siehe Planzeichnung) mit dem Ziel des Erhalts des Waldbestandes in Verbindung mit einer naturbezogenen Erholungs- und Freizeitnutzung. Die Begrünung der privaten Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB. Innerhalb dieser privaten Grünfläche PG2 sind fußläufige Wege, Sitz- und Aufenthaltsbereiche sowie kleinflächige Freizeitanlagen mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 25 m² zulässig.

**Öffentliche Grünfläche V: Verkehrsgrün**
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind die Straßennebenflächen dauerhaft zu begrünen. Die Art der Begrünung hat im Abstimmungsverfahren mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) und unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht zu erfolgen.

12. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe Planzeichnung
**M1:** Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind in den Rodungsbereichen innerhalb des gesamten Plangebietes im Zuge der Rodung bzw. Fällung die Wurzelstöcke zu belassen und erst nach Beginn der Aktivitätsphase der Haselmaus (April/Mai) zu entfernen.
Die Rodung hat zum Schutz der Haselmäuse bodenschonend mit dafür geeigneten Fahrzeugen und Geräten bei trockenen oder Frostbedingungen zu erfolgen.
Weiterhin sind innerhalb der Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB 20-30 Nistkästen für Haselmäuse auszubringen, dauerhaft zu sichern und dort bis zu deren Verfall zu belassen. Die Kästen sind im Winter der Rodung, spätestens bis Ende März aufzustellen.

13. **Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen zur Luftreinhaltung luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden.

14. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltungvon Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
siehe Plan
**P1: Erhalt der Waldbestände**
Die Waldbestände innerhalb der Privaten Grünfläche PG1 sowie innerhalb der entsprechend mit P1 gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) sind dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Bei Abgang bzw. aus Gründen der Stand- bzw. Verkehrssicherheit notwendigen Rodungsarbeiten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste nachzupflanzen. Fußwegeverbindungen sind innerhalb der Fläche zulässig.
**P2: Erhalt wertgebender Laubbaumhochstämme sowie gestalterische Pflanzungen innerhalb der Multifunktionalen Parkanlage**
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche P2 (siehe Planzeichnung) sind Laubbaumhochstämme mit einem Stammdurchmesser größer 20cm zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind die Laubbaumhochstämme und Sträucher durch standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste nachzupflanzen. Bei Abgang bzw. aus Gründen der Stand- bzw. Verkehrssicherheit notwendigen Rodungsarbeiten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste nachzupflanzen. Die Parkanlage ist zusätzlich durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbaumhochstämme oder Sträucher mit einer Pflanzdichte von mindestens 3 Laubbaumhochstämmen oder wahlweise 8 Sträuchern pro 100 m² Fläche intensiv zu begrünen.

Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Der Unterwuchs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Fußwegverbindungen, Sitz- und Aufenthaltsbereiche sowie kleinflächige Freizeitanlagen mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 25 m² zulässig.

Innerhalb der östlich des Löschteiches gelegenen Fläche P2 ist die Anlage einer Feuerwehrzufahrt zum Löschteich zulässig. Diese ist aus Gründen der Eingriffsminimierung unter Beachtung der DIn 14090 mit Mindestmaßen herzustellen.

Innerhalb der Fläche P2 ist weiterhin die Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung des Überlaufs des Löschteiches und damit Niederschlagswassers in den Streitenbruchbach zulässig.

**P3: Stellplatzbegrünung**
Stellplätze innerhalb des SO Ferienhausgebiet sowie öffentliche Parkplätze sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU 16-18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

**P4: Bereich Park-und Verwaltungsgebäude**
Die nicht überbaubaren Flächen im Umfeld der Park- und Verwaltungsgebäude, die nicht für Zufahrten oder Zugänge verwendet werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Innerhalb der Fläche sind mindestens zwei standortgerechte Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 8 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

**Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)**
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldulme (Ulmus minor)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Birke (Betula verrucosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)

**Pflanzliste Sträucher (Beispiele)**
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schlehe (Prugus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenrose (Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crategus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)

**Pflanzqualität**
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 16-18 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB.

15. **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Aufforstungsflächen Sötern (Fläche 1.3ha):
- Gemarkung Sötern Flur 25 Flurstück 2,
- Gemarkung Sötern Flur 27 Flurstück 18,
- Gemarkung Sötern Flur 27 Flurstück 19,
- Gemarkung Sötern Flur 27 Flurstück 36.

Aufforstungsfläche aus dem Flächenpool „Bethingen" der ÖFM (Fläche 0,7ha):
Dem Bebauungsplan werden Teilbereiche der nachfolgend genannten Parzellen aus dem Flächenpool der Naturland Ökoflächen-Management GmbH (ÖFM) in Bethingen mit einer Flächengröße von 0,7ha zugeordnet:
- Gemarkung Bethingen Flur 1 Flurstück 4,
- Gemarkung Bethingen Flur 1 Flurstück 5.

Die Umsetzung der Aufforstungsmaßnahmen in Sötern und Bethingen dient zur Entwicklung naturraumtypischer standortgerechter Laubwälder (Sötern: mesophiler Buchenwald auf Vulkanit).
Faunistische Ausgleichsfläche Eiweiler (2,1 ha):
- Gemarkung Eiweiler, Flur 3, Flurstück 139.

Innerhalb der faunistischen Ausgleichsfläche erfolgt die Anlage biotopverbessernder Maßnahmen für die Tierarten Haselmaus, Waldlaubsänger und Wildkatze vorgesehen, die im Rahmen der Umsetzung durch eine Ökologische Baubegleitung sowie im Anschluss durch ein faunistisches Monitoring (3., 5., 7. und 10. Jahr) begleitet werden:
- Haselmaus: Entnahme von Einzelbäumen in festgelegten Flächen und damit Auflichtung zur Förderung der Entwicklung der Strauchschicht.
- Waldlaubsänger: Entnahme von Einzelbäumen sowie regelmäßige Durchforstung zur Offenhaltung lichterer Bereiche.
- Wildkatze: Anlage von 3 Wildkatzenburgen.

16. **Räumlicher Geltungsbereich**
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6BauGB

**Schutzabstand Wald**
(§ 14 Abs. 3 LWaldG)

Das gesamte Planungsgebiet ist von Wald umgeben.

Gem. §§ 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

**Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz**

Schutzabstand von 15 m zur L 326, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurch- fahrten dürfen längs der Landstraße L **326** Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

**Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften**

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 14,0 m, jeweils 7,0 m rechts und links der Leitungsachse. Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind mit der energis-Netzgesellschaft mbh abzustimmen.

## Hinweise

**Grunddienstbarkeit**

Die Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Parzellen verpflichten sich im Falle einer Unterschreitung des Schutzabstandes zum Wald - durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.
Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

**Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

**Rodungs- und Rückschnittarbeiten / Artenschutz**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Bäume mit potenziellen Quartierstrukturen, die nach Ende der faunistischen Untersuchungen im Plangebiet entstanden sind, vor der Fällung auf Individuenbesatz von Vögeln, Fledermäusen oder anderen Säugetieren zu prüfen. Aus diesem Grund sind die Rodungsarbeiten durch einen faunistischen Gutachter zu begleiten.

**Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

**Schutz des Mutterbodens (§ 201 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

**Haselmausschutz**

Zum Schutz der Haselmaus sind Nistkästen im Winter der Rodung, jedoch spätestens unmittelbar nach der Rodung und noch vor Beginn der Aktivitätsphase der Haselmäuse (April/Mai) innerhalb der entsprechend mit M1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen auszubringen und für die Rodung die Vorgaben der Festsetzungen M1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu befolgen.

**Vegetationsschutz**

Die zum Erhalt festgesetzten Waldbestände nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind mit einem Vegetationsschutz (ortsfester Schutzzaun) nach einschlägigen Regelwerken (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) zu versehen, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden. In den Arbeitsbereich hinein ragende Kronen sind zum Schutz vor Beschädigungen der Gehölze fachgerecht zurückzuschneiden. Einschlägige Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) sind zu beachten.

**Bodendenkmäler**

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

**Sternenpark**

Die Gemeinde Nohfelden ist Teil eines Sternenparks, in dem die Lichtverschmutzung auf ein Mindestmaß reduziert werden soll. Die Handreichung der Kommunen in den Dark-Sky-Communities ist zu beachten.

**Reinigung der Regenwässer der versiegelten Flächen**

Ob die im Bereich der versiegelten Flächen anfallenden Regenwässer vor Einleitung in den Löschteich bzw. Streitenbruchbach zu reinigen sind, ist im Vorfeld nach dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser" zu prüfen.

**Ökologische Baubegleitung**

Die Bau- und Rodungsarbeiten sind während der Bauphase durch eine ökologisch-faunistische Baubegleitung zu begleiten. Gleiches gilt für alle weiteren während des Betriebs der Anlage anfallenden Arbeiten und Maßnahmen. Hierdurch soll das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

## Gesetzliche Grundlagen

**Bund:**

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl., I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15.September 2017 BGBl. I S. 3434.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl.I S. 432).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), In Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

**Land:**

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Nohfelden hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ferienhausgebiet Sangheck" (3. Änderungdes Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Sangheck") im Gemeindebezirk Eiweiler beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2017 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nohfelden ortsüblich bekannt gemacht.

Nohfelden, den 13.09.2019

Gemeinde Nohfelden - 20 -

Der Bürgermeister

**Beteiligungsverfahren**

**Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 23.01.2017 bis 07.02.2017 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2017 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

**Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Nohfelden hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 07.09.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nohfelden ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis einschließlich 19.10.2018 zur Stellungnahme gegeben.

**Erneute öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Nohfelden hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 26.04.2019 bis einschließlich 27.05.2019 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom