

Bebauungsplan 01.01. B

„Am Berzberg, Teil 1, 2. Änderung, 1. Teiländerung“

AUFRAGGEBER

Anette Rende
Auf der Borr 8
66629 Freisen Reitscheid

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Kreisstadt St. Wendel
Rathausplatz 1
66606 St. Wendel



ENTWURFSVERFASSER UND VERFAHRENSBETREUUNG

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Michael König
St. Annenstraße 48
66606 St. Wendel
Fon 0 68 51 / 93 25 - 0
Fax 0 68 51 / 93 25 - 40

info@vermessung-koenig.de
www.vermessung-koenig.de

PROJEKTBEARBEITUNG

Dipl.-Ing. (FH) Nadja König, Architektin AKS



BEARBEITUNGSSTAND

08.10.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN / ZIELE DER PLANUNG	4
2	PLANGEBIET	6
3	BESTANDSSITUATION	7
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	9
5	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BETRACHTUNG	11
6	FESTSETZUNGEN	13
7	GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE	15
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
9	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	16
10	PRÜFUNG VON PLANUNGSALETERNATIVEN.....	19
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG.....	19
12	FAZIT	21

1 VORBEMERKUNGEN / ZIELE DER PLANUNG

Anlass der Planung, Aufstellung

Der Bebauungsplan „Am Berzberg, Teil 1“ wurde 1969 als Satzung beschlossen. Eine Teilfläche aus diesem Plangebiet (Verlängerung Riottestraße) wurde 1996 in einem 1. Änderungsverfahren geändert. In 2008 folgte eine weitere Anpassung, indem diverse Spielplatzstandorte umgewidmet wurden.

Bei dem vorliegenden Teiländerungsgesuch erfolgt die **Umwidmung** eines öffentlichen Fußweges und gleichzeitig eine **Nachverdichtung** im Bereich der Sticherschließung „Siemensstraße“ mit dem Ziel eine Wohnbebauung anstelle eines Garagenriegels zu errichten, um somit diese „Baulücke“ zu schließen. Da bei dieser Bebauungsplanteiländerung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Eigenart des Gebietes nicht verändert wird, kann gem. § 13 a BauGB zur **Nachverdichtung** das vereinfachte und beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen begründet und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes vor.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **19.12.2019** den Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 01.01 B „Am Berzberg, Teil 1, 2. Änderung, 1. Teiländerung“** gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Planungsziel

Die Teiländerung ermöglicht eine Nachverdichtung zur Errichtung eines Wohnhauses an einer vorhandenen Erschließung. Gleichzeitig wird ein vorhandener und nicht mehr genutzter Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Berzbergstraße und der Siemensstraße darstellt, umgewidmet. Zudem befindet sich der Fußweg teilweise auf privatem Boden. Durch die Umwidmung erfolgt eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Die verbleibende Restfläche wird den Anliegern als Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt. Vorhandene Leitungen innerhalb des Weges werden im Rahmen einer Grunddienstbarkeit gesichert.



Abb.01 Fußweg Blickrichtung von „Siemensstraße“ ausgehend, Quelle Vermessungs- und Ingenieurbüro M. König, St. Wendel

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich derzeit ein Garagenriegel, umgeben von Gartenflächen, der zugunsten eines Wohnhauses abgebrochen werden soll. Erschlossen ist der Bereich über die Siemensstraße. Die örtliche Kanalisation ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Schmutzwässer der geplanten Wohnnutzung aufzunehmen.



Abb.02 Sticherschließung „Siemensstraße“, Quelle: Vermessungs- und Ingenieurbüro M. König, St. Wendel

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 600 m² erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung St. Wendel: Flur 12, Parz.-Nrn. 144/4 und Teilflächen der Parzellen 135/1 und 135/2.

Insgesamt wird durch die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Der Nachfrage nach einem Wohnbaugrundstück in der Kernstadt kann mit der vorliegenden Planung in begrenztem Umfang nachgekommen werden.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, so dass eine weitere Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Grünordnung

Bei den direkt von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um anthropogen stark überprägte Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt.

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen von Bund und Land, die den Festsetzungen und dem Bauleitplanverfahren zugrunde liegen, sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2 PLANGEBIET

Lage im Raum

Das ca. 600 m² große Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von St. Wendel, östlich der Bundesstraße B 41 und liegt im Wohngebiet „Am Berzberg“ zwischen der Berzbergstraße und der Siemensstraße. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Wohnbebauung mit Gartenflächen der Berzbergstraße 17
- Im Osten durch die Wohnbebauung mit Gartenflächen der Berzbergstraße 11 und 9
- Im Süden durch den Straßenkörper der Siemensstraße
- Im Norden durch die Wohnbebauung mit Gartenflächen der Berzbergstraße 15 und 13

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.

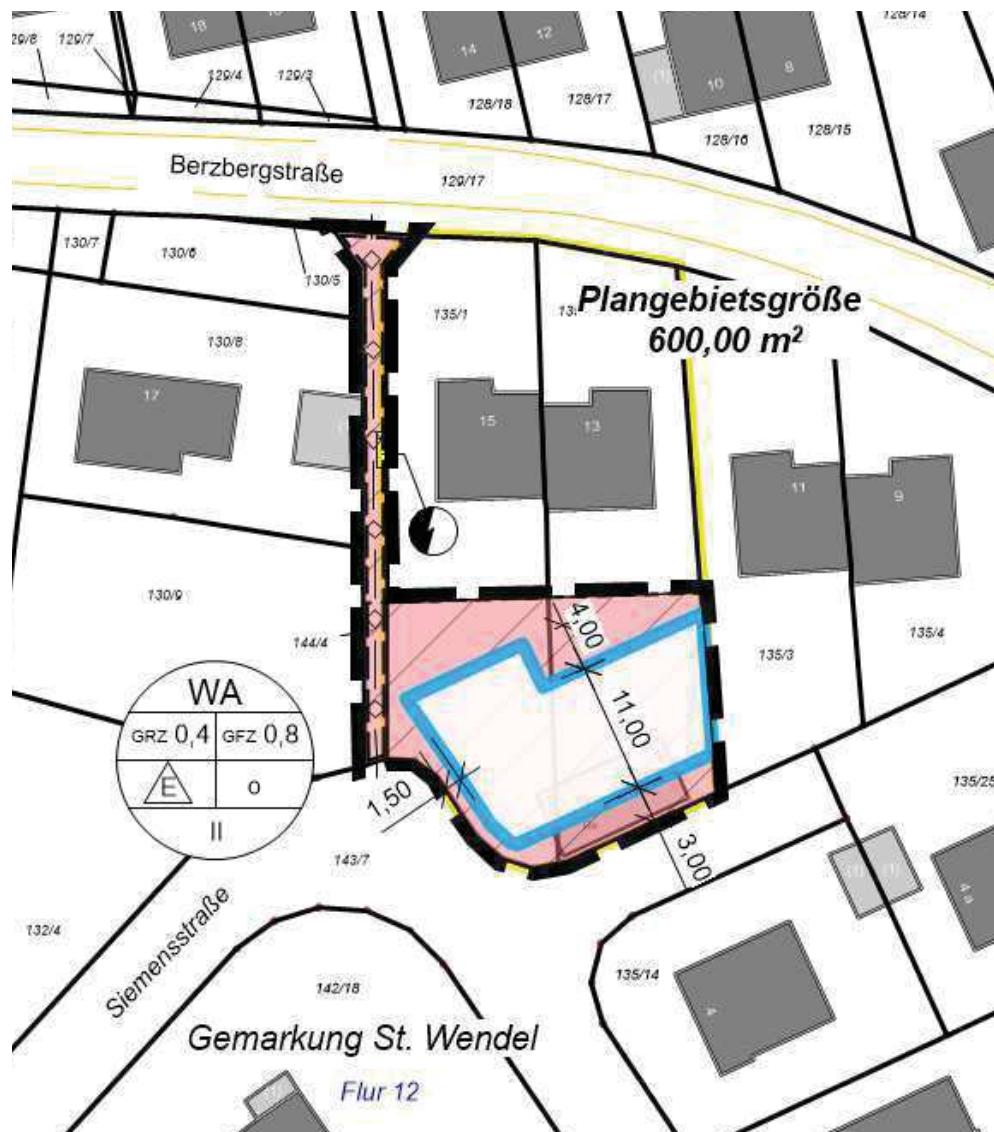


Abb.03 Auszug BPlan, Quelle: Vermessungs- und Ingenieurbüro M. König, St. Wendel

Das Plangebiet erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung St. Wendel: Flur 12, Parz.-Nrn. 144/4 und Teilflächen der Parzellen 135/1 und 135/2.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich, mit Ausnahme des Fußweges, im privaten Eigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann von einer zeitnahen Umsetzung ausgegangen werden. Das Bauvorhaben ist bereits in Planung. Nach Rechtsgültigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bauantrag eingereicht.

3 BESTANDSSITUATION

Vorbelastungen, Umgebende Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich im direkten Siedlungsanschluss mit nach allen Himmelrichtungen angrenzenden Wohnbebauungen inkl. Gärten, Verkehrserschließungen und entsprechenden Infrastrukturen des Wohngebietes „Am Berzberg“.

Sowohl die auf der Fläche selbst stattfindenden als auch die umgebenden Nutzungen sind mit Beeinträchtigungen durch Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm verbunden, so dass das Plangebiet bereits deutlich anthropogen genutzt ist.



Abb.04 Garagenriegel Siemensstraße mit Blick Richtung Berzbergstraße,
Quelle: Vermessungs- und Ingenieurbüro M. König, St. Wendel

Erreichbarkeit / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die „Siemensstraße“ erschlossen. Sie stellt über die Straße „Am Schlaufenglan“ die Verbindung zur Werschweilerstraße her. Die Werschweilerstraße stellt als Landesstraße nach Norden den Anschluss an die zentrale Infrastruktur von St. Wendel und nach Süden die überörtliche Verbindung nach Ottweiler und im weiteren Verlauf nach Neunkirchen dar.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird über das Versorgungsnetz der WW St. Wendel gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Entsorgungsnetz der Stadt St. Wendel. In der "Siemensstraße" ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das Schmutzwasser der

örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu empfehlen. Wird dennoch eine Versickerung angestrebt, ist ein individuelles Versickerungsgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen. Zur Zwischenspeicherung und Nutzung des Niederschlagswassers und zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist eine Zisterne auf dem Grundstück zu empfehlen.

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.



Abb.05 Fußweg, Blick von „Berzbergstraße“ ausgehend, Quelle: Vermessungs- und Ingenieurbüro M. König, St. Wendel

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange rechtzeitig zu kontaktieren, um eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitungszenen oder Erschließungsflächen vorzunehmen und eine geordnete Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau zu gewährleisten!

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise mit jeweils zugehörigen Gärten. Die Geschossigkeit der Wohngebäude beträgt bis zu zwei Vollgeschossen im Bereich der Siemensstraße.

Den oberen Abschluss der älteren Wohngebäude bilden vorrangig **Steildächer** in ortstypischer Dacheindeckung. Die Wohngebäude neueren Ursprungs in der näheren Umgebung sind mit **Flachdächern** bzw. flach geneigten Dächern ausgebildet worden.

Das Plangebiet ist durch einen Garagenriegel teilweise versiegelt. Die Planung sieht einen Abbruch der Garagen zugunsten der Errichtung eines Wohnhauses vor. Der zu erwartende Versiegelungsgrad wird durch Festsetzungen einer Grundflächenzahl, die sich auch am Bestand orientiert, eingeschränkt.

Somit ist durch die geplante Nutzung eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt St. Wendel stellt für das Gelände "Am Berzberg" eine Wohnbaufläche dar, sodass eine Änderung nicht erforderlich ist. Den Zielen der Landesplanung nach innerörtlicher Baulückenschließung wird demnach entsprochen.

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung an die die kommunalen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 anzupassen sind, werden ausschließlich im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ und „Siedlung“ festgehalten.

LEP, Teilabschnitt "Umwelt"

Die Ansprüche an den Raum sind sehr vielfältig. Eine moderne Gesellschaft benötigt Siedlungsflächen, Gewerbeblächen, Verkehrsflächen, Flächen für Freizeit, Sport und Erholung. Aber auch die freie - teilweise naturbelassene - Landschaft erfüllt für die Gesellschaft wichtige Funktionen. Der **Landesentwicklungsplan Umwelt** hat die unterschiedlichen Nutzungsansprüche koordiniert und gegeneinander abgewogen, sowie Ziele für ganz bestimmte Flächen- und Standortfestlegungen formuliert.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im aktuell rechtskräftigen Landesentwicklungsplan -Teilabschnitt Umwelt (Juli 2004) keine Festsetzungen getroffen.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Festlegungen des LEP Umwelt entgegen.

LEP, Teilabschnitt "Siedlung" vom 4. Juli 2006

Durch die Festlegung überörtlich relevanter Raumbelange auf Landesebene werden durch den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" vom 4. Juli 2006 die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit sich das Saarland unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Konsolidierung der Infrastruktureinrichtungen einerseits und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft andererseits zukunftsorientiert weiter entwickeln kann. Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, schafft damit die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen und nachhaltigen Siedlungsweise.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft die

Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung der zentralen Orte unterschiedlicher Stufe und ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche,
 - die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
 - die Festlegung von Raumkategorien,
 - die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
 - die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
 - die Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Entsprechend der strukturräumlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Teilabschnitt „Siedlung“ ist der hier zu betrachtende Stadtteil als **Mittelzentrum** eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Siedlungsachse 1. Ordnung, die in Nord-Südausrichtung verläuft: Mainz - St. Wendel - Neunkirchen - Saarbrücken.

Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen sollen u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

Die betroffene Zone ist gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur.

Übergeordnetes Prinzip des LEP Siedlung ist die Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diesem Prinzip entspricht die Satzung. Auch die mit der Satzung verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb des durch den LEP-Siedlung vorgegebenen landesplanerischen Rahmens.

Wohnungsbedarf / Baulückenbilanz

Die Lage des Geltungsbereiches ist dem Stadtteil St. Wendel zugeordnet. Die Kernstadt der Stadt St. Wendel verfügt über 152 Baulücken, gem. Angaben durch die Stadtverwaltung, Stand: 31.05.2019.

In dem vorliegenden Fall wird durch die Änderung eine vorhandene Baulücke geschlossen. Es erfolgt über die vorliegende Planung keine Beanspruchung vormals nicht bebauter Flächen. Die Planung sieht das Ansiedeln eines Wohnhauses in offener Bauweise vor.

Bei einer Einwohnerzahl von 9.487 ergibt sich aufgrund des Faktors 3,5 für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ein Bedarf von 332 Wohneinheiten.

Hiervon werden die 152 Wohneinheiten der anzurechnenden Baulücken (nach §30 BauGB) in Abzug gebracht.

Rechnerisch ergibt sich somit ein Bedarf an 180 Wohneinheiten für die kommenden 10 Jahre.

Unter Berücksichtigung der Reservefläche „Lanzenberg“ mit rd. 15 ha ist für die nächsten 10 Jahre eine Negativbilanz zu verzeichnen.

Dabei handelt es sich um ein Bauvorhaben das dem öffentlichen Markt nicht zugänglich wird und somit unabhängig von der Bilanzierung betrachtet werden kann.

Der Planung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Landschaftsprogramm

Für den Geltungsbereich werden im aktuellen Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen vorgegeben und auch keine Flächen mit einer besonderen ökologischen Bedeutung dargestellt. Das Gebiet zählt insbesondere nicht zu den Gebieten mit einer besonderen Bedeutung für den Klima- oder Naturschutz oder zu den Flächen, für die im Landschaftsprogramm aus Sicht des Naturschutzes Siedlungsbegrenzungen vorgegeben sind und die von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Darstellungen des Landschaftsprogramms entgegen.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszielen.

5 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BETRACHTUNG

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“. Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt. Das Plangebiet selbst liegt in einer zur Blies hin abfallenden Hanglage im Süden von der Kernstadt St. Wendel.

Geologie / Hydrologie /

Böden

Im Bereich des Plangebietes herrschen Kuseler Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sand-, Ton-, oder Schluffsteine des Unteren Rotliegenden abgelöst werden. Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. Lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde) und werden als nicht versickerungsfähig eingestuft. Durch die vorhandenen Verkehrsprojekte und Bebauung sowie sonstigen Nutzungen (Garten, Freizeit) zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß §37 und §45 SWG. Im Plangebiet gibt es keine Wasserläufe oder stehende Gewässer.

Landschaftsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der versiegelten Bereiche hat sich durch eine gärtnerische Pflege in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet. Für die Erholungsfunktion stehen diese privaten und zum Teil eingezäunte Flächen nicht zur Verfügung.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und – emissionen wird sich durch die Planänderung keine Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben.

Klima

Lufthygiene

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die Grünstrukturen können allerdings bereichsweise zur Lufterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Die Planänderung wird die Situation nicht verändern.

Potentielle

natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung des Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde. Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perlgras-Buchenwälder (Melico-Fagetum) oder artenarme Traubeneiche-Buchen-

Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen. Die Flächen des Planungsgebietes zeigen keine der ursprünglichen Vegetationsstrukturen.

Ökologische Einheiten und Schutzgebiete

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet. Ein großer Teil der Fläche ist durch Pflaster versiegelt oder mit Garagen bebaut. Das Umfeld der Garage ist z. T. von Ziergehölzen bzw. Rasen- und Staudenbeeten gesäumt. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Brennessel und Disteln dominieren. Da diese Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind (in der Regel auf allen Untergrundverhältnissen, also standortabhängig) und teilweise außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter Biotop nach §6 (unzerschnittene Räume), §16 (Naturschutzgebiete), §17 (Nationalpark), §18 (Landschaftsschutzgebiet), §21 (einstweilige Sicherstellungsgebiete), §22 (gesetzlich geschützte Biotope), §24 (Natura 2000 – Gebiete) und §39 (geschützte Landschaftsbestandteile) des Saarländischen Naturschutzgesetzes. Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück gemäß §19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischer Wertpunkte wird verzichtet, da es sich weitergehend um Festsetzungen bestehender Nutzungen handelt, in denen bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgenutzt sind, sowie um eine sehr kleinflächige Nachverdichtung im Innenbereich. Aus den festgesetzten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- a) Verkehrsfläche: keine
- b) Wohnbaufläche: 600 m², davon dürfen max. 40% überbaut werden und davon sind bereits ca. die Hälfte im Bestand vorhanden.
- c) Grünfläche: keine, lediglich gärtnerische Nutzung im Bereich der nicht zu versiegelnden Flächen

Insgesamt sind durch die Planungen keine Negativauswirkung auf Mensch und Natur zu erwarten. Durch die Revitalisierung und Inwertsetzung einer Siedlungsbrache bzw. Baulücke kann ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden. Der Versiegelungsgrad wird durch gärtnerisches Anlegen der nicht versiegelten Flächen und durch Anpflanzungen gem. Pflanzliste kompensiert.

6 FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3:

- keine

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 Abs. 2 Bau NVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)

Im WA wird eine **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

- nur **Einzelhäuser** zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im räumlichen Geltungsbereich durch die Festsetzung einer:

- **Baugrenze** bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden. Garagen und Carports sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze erlaubt. Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Führung von
oberirdisch und
unterirdischen
Versorgungsanlagen
und -leitungen**

Im Geltungsbereich werden keine neuen Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche und zur Aufnahme des Niederschlagswassers erforderlich. Die Versorgungsanlagen und -leitungen sind an das vorhandene Ortsnetz der Stadtwerke, der Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel anzuschließen! Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers für das neue Baufeld ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

**Entsorgung,
Niederschlagswasser**

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der Siemensstraße ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu empfehlen. Wird dennoch eine Versickerung angestrebt, ist ein individuelles Versickerungsgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen. Zur Zwischenspeicherung und Nutzung des Niederschlagswassers und zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist eine Zisterne auf dem Grundstück zu empfehlen.

**Flächen oder
Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung
von Boden, Natur und
Landschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB sind soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Sonstige Flächen auf denen Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

**Flächen für Aufschüttungen
und Abgrabungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind im Plangebiet Aufschüttungen und Abgrabungen unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. LBO zulässig. Stützmauern, die im Rahmen der Baumaßnahme zur Geländesicherung erforderlich werden, sind zulässig.

**Flächen, die mit Geh-,
Fahr- und
Leitungsrechten zu
Gunsten der
Allgemeinheit zu
belasten sind**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern, unter Beachtung der entsprechenden DVGW-Regelwerke, zu sichern.

7 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE

Die vorliegende Planung soll mit Hilfe von grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen. Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer funktionalen Kompensation der Eingriffe beitragen.

Anpflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB i.V.m. § 8ff. BNatschG)

Als ökologischer Ausgleich, zur städtebaulichen Ordnung und zur optischen Abgrenzung von benachbarten Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei heimische, standortgerechte Obstbäume als Hochstämme entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unbebaute Flächen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland sind alle nicht überbaubaren und überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, als Garten- oder Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzungen haben gemäß der Pflanzliste (s. Textteil „B“ der Planzeichnung) zu erfolgen.

9 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u. ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

Ver- und Entsorgung / Erschließungsmaßnahmen

Vor Baubeginn sind die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange rechtzeitig zu kontaktieren, um eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitzonen oder Erschließungsflächen vorzunehmen, um eine geordnete Koordinierung der Maßnahme zu gewährleisten!

Bei Tiefbauarbeiten sind die Anweisungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen! Leitungsauskünfte und Einweisungspläne sind über folgende Dienststellen zu erhalten:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2
67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

energis Netzgesellschaft mbH

Organisationseinheit RVV
Tel. 0681 / 4030-2002 oder
av-gawa@energis-netzgesellschaft.de
bzw. Tel. 0681 / 4030-3003 oder
av-strom@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen.

Anforderung von Einweisungsplänen unter:
leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de

EVS Entsorgungsverband Saar, Abfallwirtschaft

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Stadtwerke St. Wendel GmbH

SSW-Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG
Marienstraße 1
66606 St. Wendel

VSE Verteilnetz GmbH

Heinrich-Böcking-Straße 10-14
66121 Saarbrücken
leitungsauskunft@vse-verteilnetz.de

*Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das „**Merkheft für Baufachleute**“ zu beachten. Sie können es mit Hilfe des nachstehenden Links herunterladen.*

https://wbau10-vse.prhos.com/BauAuskunftsService/custom/sako/docs/Merkheft_fuer_Baufachleute_2016-05.pdf

WW St. Wendel

WW Wasser- und Energieversorgung Kreis St.Wendel GmbH
Werkstraße 4
66606 St. Wendel
E-Mail: leitungsauskunft@www.de

Abwasserwerk St. Wendel

Marienstraße 20
66606 St. Wendel

Naturschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen zu beachten (Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar).

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sollen bis zum 1. März 2020 Gehölze und Saatgut in der freien Natur vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Daher sind zur Einbindung und zum Anschluss an die freie Landschaft im Umfeld des Bebauungsplangebietes herkunftsgekennzeichnete Gehölze zu verwenden.

Rodungszeitraum nach BNatSchG

Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (s. Naturschutz). Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung.

Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten / Nester). Ggf. ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Lärmschutz

Immissionsschutzrechtliche Auflagen bezüglich haustechnischer Anlagen, bei beispielsweise Wärmepumpen mit Außenaufstellung, werden im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen sind die Anforderungen des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und die einschlägigen DIN-Normen zum schonenden und fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

Altlasten

Wir machen darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Entwässerung

In der Siemensstraße ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Tiefbaurbeiten ist bei Fund von alten Kampfmitteln das LPP - Landespolizeipräsidium, Abt. Kampfmittelbeseitigung, zu informieren. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion / Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefunder Kampfmittel zuständig.

Bodenfunde / Denkmäler

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf ist mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW - Arbeitsblatt W 405, W 400-1 in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

Leitungsschutzmaßnahmen / 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" und die Regelwerke (RAS-LP4) beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 18. Febr. 2004, Amtsbl. S. 822 zu beachten.

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von "Solarthermie" (zur Brauchwassererwärmung und Heizung) und von Photovoltaik-Anlagen empfohlen.

10 PRÜFUNG VON PLANUNGSALETERNATIVEN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Umwidmung und Nachverdichtung einer Fläche zur Revitalisierung und Inwertsetzung einer Siedlungsbrache bzw. Baulücke im Siedlungsgefüge des Wohngebietes „Am Berzberg“. Aus diesem Grund besteht keine Planungsalternative.

Es handelt sich um ein konkretes Bauvorhaben und um eine für das Orts- und Landschaftsbild sinnvolle Siedlungskonzentration innerhalb eines ohnehin bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebietes.

Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung (sowohl Verkehrserschließung als auch bereits vorhandene und nutzbare Ver- und Entsorgungssysteme) sind weitere Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zudem liegt das Gebiet außerhalb von sensiblen Schutzgebieten, es besteht kein Widerspruch zu landesplanerischen Zielsetzungen und es handelt sich bei den betroffenen Flächen größtenteils um anthropogen stark überprägte Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in das Verfahren eingestellt und berücksichtigt:

Auswirkungen auf die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Das übergeordnete Ziel der Stadt St. Wendel ist den Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden. Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund der festgesetzten Nutzung stark vermehrter Fahrverkehr oder sonstige Nutzungen, die Lärm oder Immissionen mit sich bringen, induziert werden.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Die Sicherung von Wohnflächen für alle Bevölkerungsgruppen ist eine der grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen. Die vorhandene Infrastruktur kann die Nachverdichtung des Siedlungskörpers in diesem Abschnitt ohne Einschränkungen aufnehmen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Um eine nachhaltige Wahrung des Landschaftsbildes zu gewährleisten, muss es Aufgabe der Planung sein, durch entsprechende Festsetzungen den landschaftlichen Gesamteindruck zu schützen und zu erhalten.

Insbesondere die Höhenbeschränkung bei Wohnbauten wirkt dem Entstehen überdimensionierter Bebauung, im Vergleich zur umgebenden Bebauung, entgegen.

Hinsichtlich der Gestaltung des Plangebietes orientieren sich die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Anlagen an dem Umfeld, um ein einheitliches Erscheinungsbild weiterhin zu bewahren.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Einpassung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Im vorliegenden Fall ist ein förmlicher Umweltbericht nicht erforderlich, der die Auswirkungen der Außenbereichsbebauung auf Fläche und Boden sowie der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel gesondert beschreibt.

Bei dem direkten Eingriffsgebiet handelt sich um einen vorbelasteten Bereich, inkl. vorhandener Erschließungsfläche. Zur Einschränkung der Nutzung von Grund und Boden wird ein maximaler Versiegelungsgrad festgesetzt. Von einem sparsamen Umgang kann somit auch ausgegangen werden.

Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass es aufgrund der Festsetzungen zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen.

Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Der Planbereich kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angebunden werden. Die Anlagen sind ausreichend dimensioniert, um eine Ver- und Entsorgung zu gewährleiten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange 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 und §1 a Abs. 2 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Fläche liegt im direkten Siedlungszusammenhang,
- Die Erschließung ist bereits gesichert,
- Anschlussmöglichkeit an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist gegeben,
- Einschränkung des Versiegelungsgrades zum Schutz von Boden und Natur
- Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zu keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG. Die Voraussetzungen für eine Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG sind erfüllt.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Argumente gegen die Verwirklichung sind nicht bekannt.

12 FAZIT

Der Bebauungsplan hat insgesamt gesehen **keine negativen Beeinträchtigungen** zur Folge. Die Entwicklung erfolgt auf einer bereits zu Wohnzwecken genutzten Fläche im direkten Siedlungszusammenhang.

Zudem kommt es im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zu keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG. Die Voraussetzungen für eine Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG sind erfüllt.

Die Stadt St. Wendel hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente im Sinne des Vorhabens überwiegen, kommt die Stadt St. Wendel zu dem Ergebnis, den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.