

## BEBAUUNGSPLAN NR. 01.27 B „Abendstall“ in der Kreisstadt St. Wendel

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtbauamt St. Wendel – 610

Stand: 4. September 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Planungsanlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
Lage im Raum und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
Topografie des Plangebietes	7
Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	7
Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung	9
Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	10
Naturschutz, Umwelt- und Nutzungspotenziale	12
Informelle Fachplanungen	13
Geltendes Planungsrecht, angrenzende Bebauungspläne	26
Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	27
Gesetzliche Grundlagen	28
Verfahrensvermerke	28
<b>3. Das Projekt</b>	<b>29</b>
Planungsalternativen	29
Städtebauliches Konzept	30
<b>4. Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte</b>	<b>32</b>
Art der baulichen Nutzung	32
Maß der baulichen Nutzung	34
Bauweise	36
Überbaubare Grundstücksflächen	37
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	38
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	38
Straßenverkehrsfläche	39
Flächen für die Abfallentsorgung, hier: Containerstellfläche	39
Private und öffentliche Grünflächen	39
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	40
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen	41
Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	41
Hinweise	43

<b>5. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung</b>	<b>44</b>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	44
Gewichtung des Abwägungsmaterials	47
Fazit	48

## 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt St. Wendel gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in integrierter, urbaner Lage. Nahe der Innenstadt der Kreisstadt besteht östlich der Urweilerstraße eine Potenzialfläche, die für Wohnnutzung aktiviert werden kann – so wird eine Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und eine bereits seit langem als Potenzialfläche der Stadtentwicklung bestehende Fläche sinnvoll genutzt.

Im Bereich „Abendstall“ soll ein Wohngebiet mit ca. 20 Baustellen für Einfamilienhäuser und zusätzlich ca. 20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Aus planungsrechtlicher Sicht kann dieses Vorhaben nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, da insbesondere die Erschließung aktuell nicht vollständig gesichert ist und der Bebauungszusammenhang trotz integrierter Lage des Vorhabens planungsrechtlich keinen Eindruck von Geschlossenheit vermitteln kann („Außenbereich im Innenbereich“). Das Bauen und Erschließen von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet somit ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich.

Die Realisierung des neuen Wohngebietes trägt dazu bei, den Siedlungskörper östlich der Urweilerstraße zu arrondieren. Das Plangebiet geht nach Norden, Süden und Osten in die bestehenden Privatgärten über und grenzt dort an bestehende Einfamilienhausbebauung an. Die Erschließung kann über die Urweilerstraße erfolgen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daher beschloss der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB bereits in seiner Sitzung vom 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.27 B „Abendstall“. In gleicher Sitzung erging der Beschluss über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB und der Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

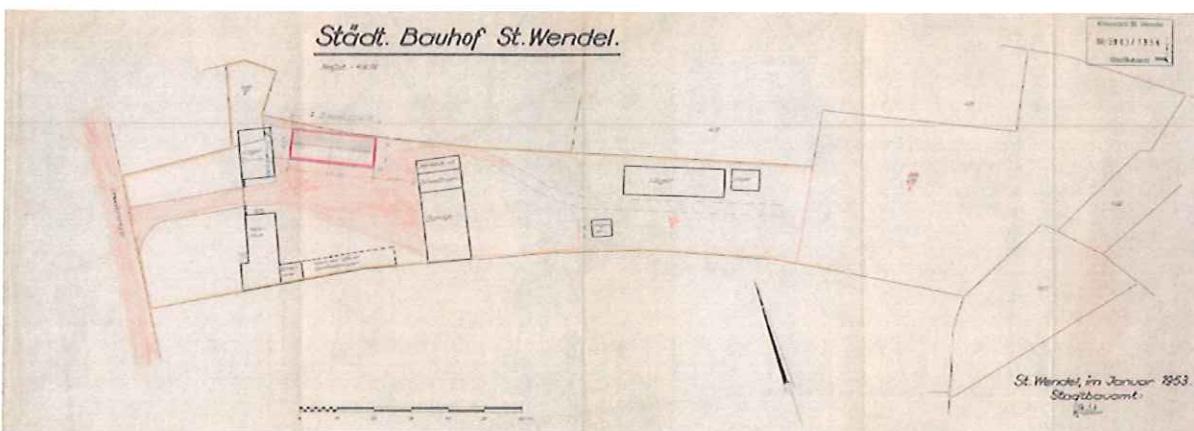
Aufgrund weiterer Grundstücksankäufe durch die Kreisstadt St. Wendel im Bereich des Plangebietes wurde der Gebietszuschnitt des ursprünglichen Geltungsbereiches maßgeblich verändert. Im nördlichen Teil wurden dem Geltungsbereich die 420/1, 418 und 433 hinzugefügt. Im östlichen Bereich sind hingegen die Parzellen 435, 436, 437/1, 441/1, 443/1, und 468/3 weggefallen. Aufgrund der Änderungen im Zuschnitt des Geltungsbereiches ergaben sich hierdurch weitere Gestaltungsspielräume bezüglich der angedachten Trassenführung sowie der Organisation und der Qualität der neu zu parzellierenden Wohnbauflächen.

Die im Rahmen der ersten Beteiligung und Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des neuen Planentwurfes berücksichtigt.

In seiner Sitzung vom 26.03.2019 beschloss der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes „Abendstall“. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen bebaubaren Fläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13 a BauGB ist gem. § 13 a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend. Insgesamt hat der Geltungsbereich zwar eine Größe von ca. 2 ha. Aufgrund der vorgesehenen GRZ von 0,4 ist eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> somit ausgeschlossen.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig. Im Übrigen handelt es sich bei der Bebauung des Plangebietes nicht um eine erstmalige Nutzung und Bebauung. Wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich wird, wurde das Plangebiet zur Nutzung als städtischer Bauhof im Jahr 1953 bebaut und auch zu Wohnzwecken genutzt. Im Anschluss daran wurde die Fläche bis zum heutigen Tag als Baustofflagerplatz durch die Kreisstadt St. Wendel genutzt.



Auszug Bauantrag im Bereich „Abendstall“ von 1953; Quelle: Kreisstadt St. Wendel.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Damit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

## 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

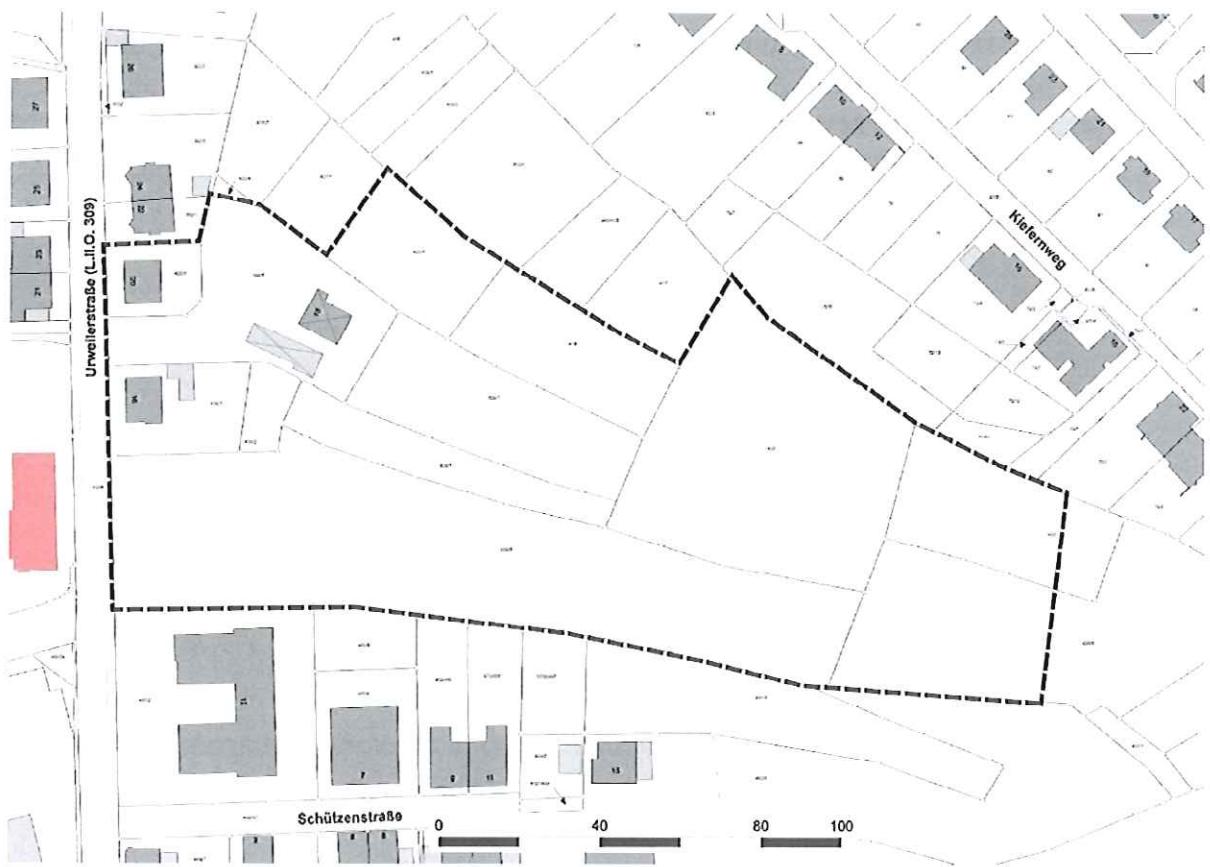
### Lage im Raum und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 2 ha große Plangebiet „Abendstall“ befindet sich in der Kernstadt der Kreisstadt St. Wendel, nahe der Innenstadt, östlich des Stadtzentrums und schließt unmittelbar an die westlich gelegene L 309 an („Urweilerstraße“). Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.27 B „Abendstall“ wird wie folgt begrenzt:

- von Grün- und Freiflächen im Osten,
- von privaten Gärten im Süden und Norden, die der dahinterliegenden Wohnbebauung des Kiefernweges sowie der Schützen- und Gartenstraße zuzuordnen sind,
- durch die Urweilerstraße im Westen des Plangebietes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

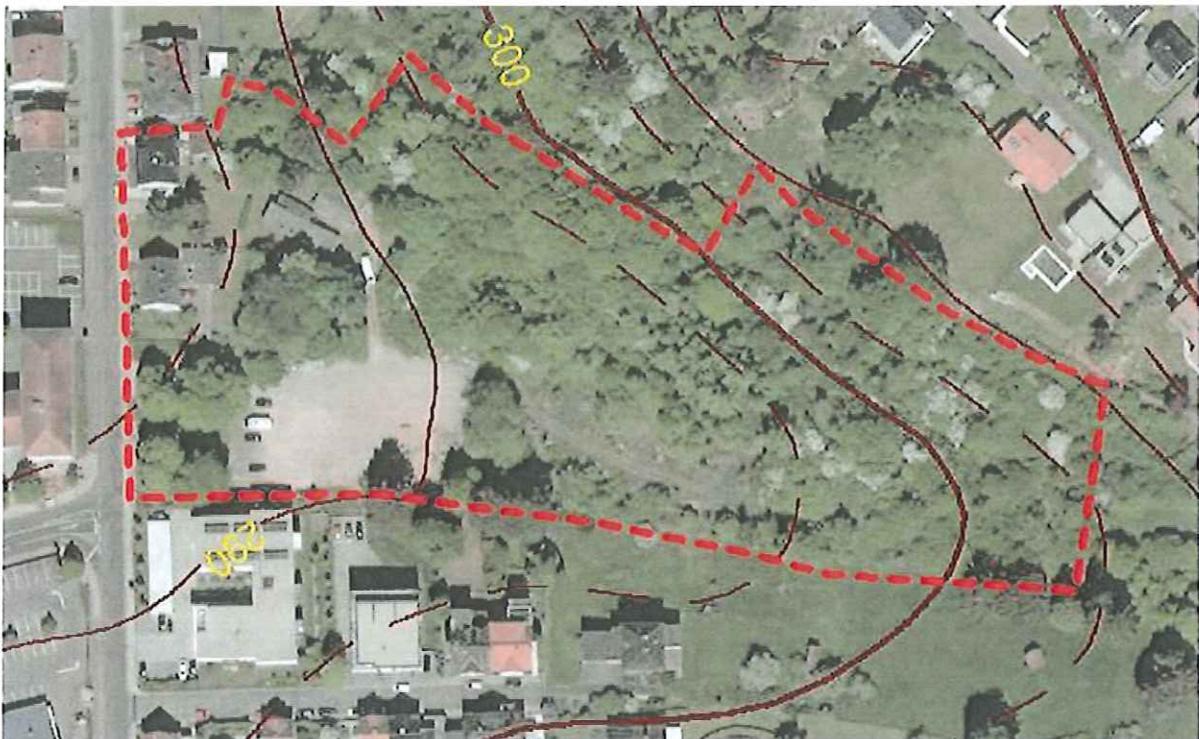


Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abendstall“; Quelle: Kreisstadt St. Wendel, Darstellung: Kernplan.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Urweilerstraße auf einer Höhe von ca. 283 m ü. NN und steigt bis zum höchsten Punkt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches um etwa 25 Höhenmeter auf ca. 310 m ü. NN an.

Die topografische Situation hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, die Entwässerung des Plangebietes sowie die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster. Eine Geländemodellierung ist erforderlich.



Höhenentwicklung im Plangebiet; Quelle: Luftbild Kreisstadt St. Wendel 2018, Darstellung: Kreisstadt St. Wendel

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungs Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung inkl. Gärten an (Kiefernweg, Schützen- und Gartenstraße). Die zu entwickelnde Freifläche ist eine bisher ungenutzte innerstädtische Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die sich nach Norden hin fortsetzt und in den 70 er Jahren als städtischer Baubetriebshof sowie zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes war die ehemalige Betriebsfläche des Bauhofes und wird aktuell als Parkplatzfläche genutzt. Ein Erschließungsansatz in das Plangebiet ist somit bereits vorhanden. Derzeit befinden sich Container innerhalb der nördlichen Grenze des Gebiets.



Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf den ehemaligen Betriebsflächen des Bauhofes; Foto: Kernplan

Die Umgebung ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt und vorwiegend mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. An der Urweilerstraße, südlich des Eingangsbereichs zum Plangebiet, wurde ein Mehrfamilienhaus errichtet.



Plangebiet mit Parkplatzfläche und Mehrfamilienhaus südlich des Plangebietes; Foto: Kreisstadt St. Wendel  
Im Westen der Urweilerstraße schließen sich neben Wohnbebauung ein Nahversorger und städtische Einrichtungen an (Kindergarten; Alten-, Kinder- und Jugendpflegezentrum).



Nutzung des Plangebietes und Umgebungs Nutzung; Quelle: Luftbild Kreisstadt St. Wendel 2018, Darstellung: Kreisstadt St. Wendel

Ein Großteil der Fläche ist im Eigentum der Kreisstadt St. Wendel. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Parzellen: 418, 420/1, 426/1, 429/1, 432, 433, 439/2, 439/5, 439/6. Im Übrigen beinhaltet der Geltungsbereich bereits bebaute Flächen im Privateigentum (422/1, 422/3, 439/1).

### Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt mit der L 309 (Urweilerstraße) an einer der Hauptstraßen der Kreisstadt St. Wendel. Von der Urweilerstraße ausgehend besteht ein Erschließungsansatz in das Plangebiet hinein, der ausgebaut werden kann. Mit der Lage direkt an der Urweilerstraße weist das Plangebiet eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. In ca. fünf bis zehn Minuten ist mit der B41 auch das überörtliche Verkehrsnetz erreichbar.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist garantiert. Damit ist im Zuge der Realisierung des Vorhabens lediglich die interne Erschließung zu planen und herzustellen.

Darüber hinaus sind alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) im Straßenraum der Urweilerstraße bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des

Planungsgebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Das Plangebiet ist gem. § 49 a SWG im Trennsystem zu entwässern. Nach § 49 a Abs.1 SWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht auf Grund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist.

Ein Schmutzwasserkanal sowie eine Regenrückhaltung und ein Regenwasserkanal sind in der Urweilerstraße vorhanden. Die bestehende Kanalisation der angrenzenden Urweilerstraße ist bereits während des Baus zur Aufnahme der anfallenden Abwässer aus dem Neubaugebiet „Abendstall“ konzipiert worden.

### **Planungsvorhaben der Raumordnung und Landesplanung**

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich finden die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung.

### **Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung 2006**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Siedlung aus dem Jahr 2006 ist die Kreisstadt St. Wendel als Mittelzentrum ausgewiesen und ist Teil der Siedlungsachse 1. Ordnung Saarbrücken – Neunkirchen – St. Wendel.

Des Weiteren gelten folgende wesentliche siedlungsstrukturelle Zielsetzungen für die Kreisstadt St. Wendel:

- (Z12) „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren.“: Das Plangebiet liegt an der Siedlungsachse 1. Ordnung. Einer Entmischung der Raumnutzungsfunktionen Wohnen, Arbeiten, Bilden, Versorgen und Freizeit/ Erholung mit nachteiligen Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur, die Umwelt und das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die geplante Verdichtung der Siedlungsentwicklung entgegengewirkt.
- (Z17, 21, 32): „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen (...)) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“ „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“ „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.“: Bei der vorliegenden

Planung handelt es sich um eine großzügige Arrondierung des Siedlungskörpers über einen bestehenden Erschließungsansatz. Eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt.

- (Z 31): Als Wohnungsbedarf sind für Mittelzentren 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner festgelegt.
- (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Die Sicherung bzw. Wiederherstellung des Ortsrandes in seiner Ortsbild prägenden und siedlungsökologischen Funktion soll angestrebt werden.“: Diesem Grundsatz wurde mit der vorliegenden Planung weitgehend Rechnung getragen. Die städtebauliche Struktur und Dimensionierung orientiert sich an der umliegenden Bebauung.
- (G 38) „... Baulandausweisungen (sollen) nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist.“: Ein Großteil der Flächen befindet sich bereits im kommunalem Eigentum, bei den übrigen Eigentümern ist von Mitwirkungsbereitschaft auszugehen.

#### **Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt 2004**

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt (Juli 2004) wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teil einer Siedlungsfläche mit überwiegend Wohnen dargestellt ohne spezielle Festsetzungen. Die Fläche liegt insbesondere nicht innerhalb eines festgesetzten Vorranggebietes.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Festlegungen des LEP Umwelt entgegen.

#### **Landschaftsprogramm**

Für den räumlichen Geltungsbereich und dessen Umfeld werden im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) keine Entwicklungsziele, Zielvorgaben oder spezielle Funktionszuweisungen formuliert. 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.**

## Naturschutz, Umwelt- und Nutzungspotenziale

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches. Bei dem nächsten Natura 2000-Gebiet handelt es sich um eine in ca. 2,2 km entfernt im Nordosten liegende Teilfläche des FFH- und gleichzeitig Vogelschutzgebietes N 6509-301 „Ostertal“<sup>1</sup>, die aufgrund der großen Entfernung, der dazwischen liegenden, räumlich und funktional trennenden Siedlungs- und Waldflächen unter Berücksichtigung der von einem Wohnbaugebiet ausgehenden Wirkfaktoren deutlich außerhalb des Einflussbereiches des Planvorhabens liegt.

Eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung kann ausgeschlossen werden.

### Naturpark

Der Geltungsbereich liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007, geändert durch die Verordnung vom 30. Juli 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, Seite 1288) festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Naturparke sind nach § 27 BNatSchG geschützte Gebiete, wobei bei dem Schutzziel der Schutz mit der Nutzung von Natur und Landschaft verbunden wird, d.h. neben dem Schutz der Natur und der landschaftsbezogenen Erholung spielt die dauerhaft umweltgerechte Landnutzung und die nachhaltige Regionalentwicklung des ländlichen Raumes eine Rolle.

Schutzzweck ist laut § 2 der Saarländischen Naturpark-Verordnung die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen zur Erholung der Bevölkerung und für den naturverbundenen Tourismus. Bauleitplanung und örtliche Bauvorschriften bzw. Gestaltungsempfehlungen sollen eine am Landschaftsbild orientierte Siedlungsentwicklung und Bautätigkeit gewährleisten.

Da die Bedeutung des Geltungsbereiches aufgrund der Ortslage sowie der auf dem größten Teil der Fläche bestehenden Umzäunung für Erholung und naturverbundenen Tourismus zu vernachlässigen ist, wird das Schutzziel des Naturparks infolge des Planvorhabens nicht wesentlich berührt. Zudem soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur strukturreichen Durch- und Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes eine optisch ansprechende Landschafts- und Ortsbildgestaltung gewährleistet werden.

Die Lage innerhalb des Naturparks steht daher nicht im Widerspruch zu dem Planvorhaben.

### Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete. Dies umfasst Wasser-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Biosphärenreservate. Ebenso wenig liegt das

<sup>1</sup> Verordnung über das Naturschutzgebiet „Ostertal“ N 6509-301 vom 1. Februar 2017, veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes, Teil I vom 16.2.2017

Vorhabengebiet innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ebenso wenig Naturdenkmäler oder dem Denkmalschutz unterliegende Objekte oder Gebiete. Hierunter fallen in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Kulturdenkmäler oder Denkmalensembles sowie bekannte Bodendenkmale oder in amtlichen Karten verzeichnete Landschaften bzw. Kulturgüter, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Kulturgütern kann nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt **ausgeschlossen** werden.

### **Informelle Fachplanungen – Ergebnisse einer Geländebegehung**

#### **Datenrecherche - Geofachdaten und informelle Fachplanungen**

Innerhalb des Planbereiches kommen keine Biototypen oder Arten vor, die auf der Grundlage der offiziell vorliegenden Geofachdaten und informellen Fachplanungen als ökologisch hochwertig eingestuft wurden<sup>2</sup>. Es befinden sich hier weder Arten noch Flächen, die in dem Datenmaterial des **Arten- und Biotopschutzprogramms<sup>3</sup>** und des **ABDS<sup>4</sup>** aufgeführt sind oder im Rahmen der saarländischen **Biotopkartierung** erfasst wurden. Es sind insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen bekannt. Ebenso wenig sind bei den Datensätzen mit den FFH-gemeldeten **Fledermausquartieren** und bei den ZfB/LUA-shapfiles mit **planungsrelevanten Vogelarten** und bedeutenden **Vogelrastgebiete** innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches Artvorkommen dargestellt.

Bei den „**Artnachweisen Pflanzen und Tiere**“ im saarländischen Geoportal werden für das betroffene Raster folgende Arten aufgeführt:

- Bliestal oberhalb Göckelmühle: Gewöhnliches Jochzahnmoos (*Zygodon rupestris*) und Stumpfblättriges Goldhaarmoos (*Orthotrichum obtusifolium*), beides 2012, Steffen Caspari
- St. Wendel Alsfassen: diverse Schmetterlingsarten: 2009-2011, Alexander Caspari, teilweise FFH-Meldungen 2013
- Blies nördlich von St. Wendel-Alsfassen: Europäischer Biber (*Castor fiber*), Rasmund Denné und Steffen Caspari, FFH-Meldungen 2013
- Nordosten von Alsfassen: Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Alexander Caspari, FFH-Meldungen 2013
- Todbach: Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) Steffen Caspari, FFH-Meldungen 2013

Alle angegebenen Fundorte liegen außerhalb des Plangebietes. Für den direkten Geltungsbereich und dessen Umfeld werden keine Artfundorte angegeben.

<sup>2</sup> Abruf im Internet auf dem Geoportal des Saarlandes im Februar 2019

<sup>3</sup> ABSP-Flächen sowie ABSP-Artpool alt und 2005

<sup>4</sup> Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes 2013, inkl. FFH-Meldungen (Datensatz BfN)

Auf Grundlage der Daten des Artenschutzprogramms **Wildkatze** im Saarland<sup>5</sup> gehört der Geltungsbereich nicht zum von der Wildkatze genutzten Lebensraum, d.h. das Plangebiet spielt auch bezüglich dieser Tierart keine Rolle. Dies ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich auch nicht anders zu erwarten.

Auf der Grundlage einer umfangreichen Datenrecherche liegen insgesamt keine Hinweise auf das Vorkommen von ökologisch hochwertigen Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Plangebietes vor.

### Vegetation

Am 10.9.2014 wurde zur Beurteilung der floristischen und vegetationskundlichen Bedeutung des Plangebietes eine überschlägige Vegetationskartierung durchgeführt. Aufgrund des 2019 geänderten räumlichen Geltungsbereiches erfolgte im Februar 2019 eine weitere Vegetationserfassung auf den neu hinzu gekommenen nördlichen Flächen. Die Ergebnisse der Vegetationskartierungen werden im Folgenden beschrieben.

#### Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst größtenteils den mittleren Teil einer innerstädtischen, größtenteils brach liegenden Grünfläche mit Gehölz- und Baumbestand, die sich nach Norden und Süd(ost)en außerhalb des Plangebietes fortsetzt.

Bei einem kleineren Teilbereich des Plangebietes im Westen entlang der Urweilerstraße handelt es sich um drei bereits **bebaute Wohngrundstücke mit Privatgärten**. Das östlichste Grundstück ist aktuell zwar bewohnt, wird aber im Zuge der neuen Bebauungsplanung neu überplant, d.h. nach Aufgabe der aktuell bestehenden Wohnnutzung sollen die aktuellen Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden (siehe nachfolgendes Foto).

Foto 1: derzeit noch bewohntes Wohngrundstück mit diversen Gebäuden



Der südwestlichste Teil wird zurzeit als geschotterter, teilweise auch asphaltierter Parkplatz „Am Finanzamt“ inkl. Wertstoff-Containern mit umgebenen Einzelbäumen und Ziergehölzen genutzt. Zur im Westen angrenzenden Urweilerstraße sowie zur nördlich anschließenden Wohnbebauung hin umgeben Zierflächen mit Baumbestand

<sup>5</sup> ÖKO-LOG - HERMANN, M. und J. KNAPP (2005 sowie Endfassung 2007): Artenschutzprogramm Wildkatze im Saarland

mittleren, teilweise auch starken Stammholzes (v.a. Linden, daneben auch Tannen und Ziergehölze) mit Rasen im Unterwuchs den Parkplatz (siehe nachfolgende Fotos). Dieses Gebiet soll als im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden und die hier vorkommenden Bäume starken Stammholzes erhalten bleiben. Nach Osten wird der Parkplatz durch eine **Laubbaumreihe** begrenzt.

Foto 2: Zierfläche mit älterem Baumbestand sowie geschotterter Parkplatz mit umgebendem Baumbestand



An den Parkplatz schließt nach Norden östlich der bereits bebauten Wohngrundstücke eine ehemalige, mittlerweile stark **durchgewachsene Streuobstwiese** an, auf der sich im Laufe der natürlichen Sukzession ein dichter Baum-Strauch-Gehölzbestand entwickelt hat. Neben Obstbäumen konnten sich diverse Laubbäume wie unter anderem Spitz- und Bergahorn, Pappel, Linde oder Ulme unterschiedlichen Alters etablieren. Darunter hat sich eine dichte Verbuschungsschicht mit Arten wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) entwickelt. Teilweise sind auch Fichten und Tannen sowie Zierarten beigemischt.

Bei der östlich an den Parkplatz anschließenden Fläche handelt es sich um das eingezäunte, ehemalige **Betriebsgelände des Bauhofes**. Über das größtenteils geschotterte Gebiet verteilt befinden sich diverse abgelagerte Baumaterialien wie (Pflaster)Steine, Kopfsteinpflaster, Splitt, Gullideckel, Betonringe und -schwellen, Sand, etc. (siehe nachfolgende Fotos)

Foto 3: ehemaliges, größtenteils geschottertes Bauhof-Betriebsgelände mit diversen Ablagerungen



Vor allem in den Randbereichen wird die Schotterfläche von im Zuge der Sukzession aufgekommener ausdauernder Ruderalfür mit Arten wie Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Rainfarn (*Tanacetum vulgaris*), Japanischer Knöterich (*Fallopia japonica*), Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) oder Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sowie beginnende Verbuschung mit u. a. Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) und Salweide (*Salix caprea*) überwuchert. (siehe nachfolgende Fotos)

Foto 4: ehemaliges Betriebsgelände des Bauhofes mit aufgekommener Ruderalfür sowie Verbuschung



Dieses ehemalige Betriebsgelände wird nach Norden und Osten auf dem nach Norden und Nordosten deutlich ansteigenden Gelände von einer **dichten, stark ruderalisierten Verbuschungs- und Jungwuchsfläche** aus vor allem diversen Straucharten sowie eingestreuten jungen und mittelalten Bäumen umgeben. Als Bäumen kommen Arten wie Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Ulme (*Ulmus spec.*), Walnuss (*Juglans regia*), diverse Obstbäume oder Fichte vor, vereinzelt auch Stieleichen (*Quercus robur*) mittleren und stärkeren Stammholzes. Den flächenmäßig größten Teil nimmt eine dichte Strauchschicht mit vor allem Schlehe (*Prunus spinosa*) und Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) ein, daneben kommen Arten wie Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ginster (*Cytisus scoparius*), etc. und eingestreut auch diverse Zierarten vor. (siehe nachfolgende Fotos)

Foto 5: dichte Verbuschungs- und Jungwuchsfläche mit Sträuchern und Bäumen



Der nördlichste Teil dieser Verbuschungs-/Jungwuchsfläche wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und bleibt auch zukünftig unbebaut.

Nach Nordwesten geht diese Fläche in einen **Laubwald** mit Arten wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kirsche (*Prunus avium*), Eiche (*Quercus robur*) sowie vereinzelt alten, teilweise auch abgestorbenen sonstigen Obstbäumen über (siehe nachfolgende Fotos). Dieser Laubwald soll auch zukünftig weitestgehend erhalten bleiben und wird dementsprechend im Bebauungsplan bis auf einen kleineren Randbereich als Grünfläche und gleichzeitig als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft mit Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) festgesetzt.

Foto 6: Laubbaumbestand innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche



#### Benachbarte Biotoptypen

Die oben beschriebenen nördlichen **Gehölzbestände** innerhalb des Plangebietes setzen sich nach Norden fort, im Westen, (Nord)Osten und Süden grenzen die bestehenden **Wohngrundstücke** mit umgebenden Privatgärten entlang von Urweilerstraße, Kiefernweg und Schützenstraße an.

Nach Süden schließt eine **Streuobstwiese** frischer Standorte an das Plangebiet an mit mittelaltem, teilweise auch altem, Baumbestand und Bienenhaus (siehe nachfolgende Fotos). Die Krautschicht wird vor allem aus Grasarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) gebildet, daneben kommen häufige und ubiquitär verbreitete, oft nitrophile Kräuter wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Weiß- und Wiesenkle (Trifolium repens und *T. pratense*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) vor. Mit dem Kleinen Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) wurde auch eine magerkeitszeigende Art erfasst, jedoch nur in Einzel'exemplaren an offenen Bodenstellen zusammen mit Gewöhnlicher Quecke (*Elymus repens*) und Breitwegerich (*Plantago major*).

Foto 7: Streuobstwiese mit Bienenhaus



Südöstlich des Geltungsbereiches liegen weitere, jedoch **brach gefallene Streuobstwiesen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien**. Im nordöstlichen Teil überwiegt noch der offene Charakter mit artenarmer, deutlich grasdominierter Glatthaferwiesenbrache frischer Standortbedingungen mit vor allem *Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatius* und *Holcus lanatus* sowie aufkommenden Ruderalisierungszeigern wie Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kratzdistel (*Cirsium arvensis*) sowie stellenweise einsetzenden Verbuschungen mit Brombeere (*Rubus sectio Rubus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Zwetschge (*Prunus domestica*). Auffallend ist der hohe Anteil an abgestorbenen Zwetschgen. (siehe nachfolgendes linkes Foto)

Im Südwesten ist die Sukzession schon deutlich weiter fortgeschritten mit durchgewachsenen Obstbäumen und teils dichten Verbuschungen mit Brombeere, Zwetschge, etc. und Ruderalisierungszeigern wie Brennnessel (*Urtica dioica*) (siehe nachfolgendes rechtes Foto).

Foto 8: brachgefallene Streuobstwiese in unterschiedlichen Sukzessionsstadien



Nördlich dieser Streuobstwiesenbrachen befindet sich eine Baumgruppe aus Stieleichen (und Walnuss) mit teils starkem Stammholz mit aufkommender Brombeerverbuschung in der Krautschicht (siehe nachfolgende Fotos).

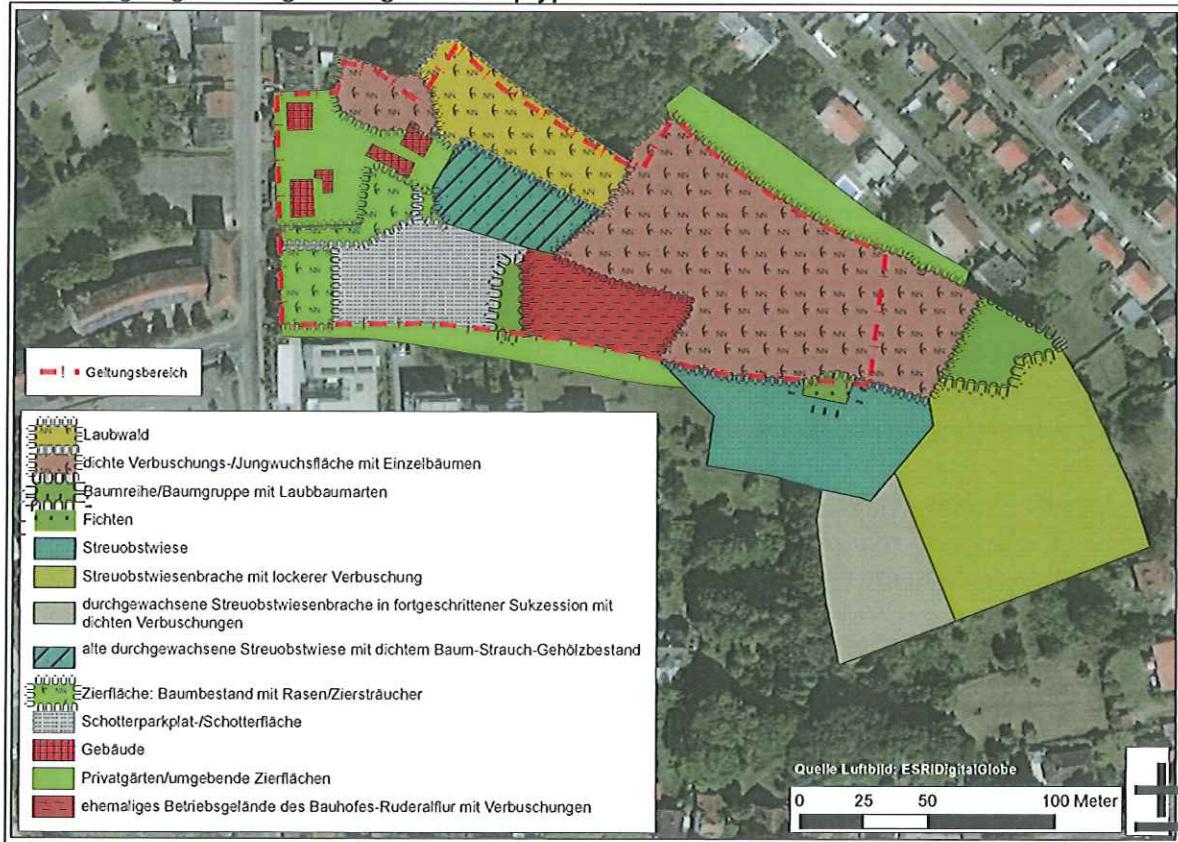
Foto 9: Baumgruppe mit alten Stieleichen



Vegetationskundlich besonders bedeutsame, gefährdete, ökologisch hochwertige oder besonders geschützte Biotoptypen und Pflanzenarten konnten während der Geländebegehungen weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches festgestellt werden. Insbesondere wurden keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen erfasst. Aufgrund der Maturität kommt lediglich dem im Norden liegenden Laubwald eine ökologisch höhere Bedeutung zu. Um dieser Bedeutung gerecht zu werden wird dieser Wald bis auf einen kleinen Randbereich als Grünfläche festgesetzt mit der Vorgabe des Erhaltens des bestehenden Waldes.

Die nachfolgende Abbildung stellt eine grobe Abgrenzung der im Gelände festgestellten Biotoptypenverteilung dar.

Abbildung 1: grobe Abgrenzung der Biotoptypen



## Fauna

Als im Gebiet vorkommende Vögel wurden während der Geländebegehung am 10.09.2014 nur häufige und weit verbreitete „Allerwelts-Arten“ wie Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Rotkehlchen, Zilpzalp, Zaunkönig, Sumpfmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Amsel, Gimpel, Star, Heckenbraunelle, Grünfink, Elster, Rabenkrähe und Eichelhäher erfasst. Arten der Roten Liste oder streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten.

Aufgrund von Nachforderungen im Rahmen einer Stellungnahme des LUA vom 18.02.2015 erfolgten 2015 umfassendere Kartierungen der Avifauna, Fledermäuse und Amphibie sowie eine Potenzialabschätzung für alle anderen planungsrelevanten Tiere. Aufgrund einer Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgten 2019 weitere ergänzende Geländeuntersuchungen.

Auch diese faunistischen Erfassungen geben keine Hinweise darauf, dass dem Plangebiet eine besondere Bedeutung als faunistischer Lebensraum zukommt.

## Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere (§39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)

Da von dem Planvorhaben Bäume und Gehölzbestände betroffen sind, ist der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten. Demnach müssen gemäß § 39 Absatz 5 Punkt 2 BNatSchG generell Rodungsarbeiten und Gehölzentferungen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen während der Herbst-

und Wintermonate innerhalb des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um eine Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten und damit gleichzeitig eine Tötung von Tieren zu verhindern. Dies ist im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Bei Einhaltung dieser Maßnahme ist für diehecken-, strauch- und baumbrütenden Vögel kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu erwarten.

Eine Untersuchung der von einem späteren Abriss betroffenen Gebäude auf potenziell vorkommende gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten, die während des Abrisses getötet werden könnten, ist derzeit wenig sinnvoll, da bis zu deren Abriss noch Jahre ins Land gehen werden. Hier hat eine entsprechende Vorgabe im Bebauungsplan zu erfolgen, dass vor Abriss der Gebäude durch einen versierten Fachgutachter eine gezielte Kontrolle auf potenziell vorkommende gebäudebewohnende Tierarten durchgeführt werden muss. Falls ein Besatz durch artenschutzrelevante Tiere nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Abrissarbeiten auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) einzuschränken.

#### **Spezieller Arten- und Lebensraumschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)**

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich schwerpunktmäßig um den mittleren Teil einer innerstädtischen, größtenteils brach liegenden Grünfläche, entlang der Urweilerstraße liegen drei bereits bebaute Grundstücke mit Privatgärten innerhalb des Plangebietes. Das östlichste Wohngrundstück ist aktuell bewohnt, wird aber im Zuge des Bebauungsplanes neu überplant, d.h. nach Aufgabe der aktuell bestehenden Wohnnutzung sollen die aktuellen Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden.

Durch die innerstädtische Lage mit den ringsum umgebenden Wohn- inkl. Gartennutzungen und teils viel befahrenen Straßen sowie die aktuellen (Parkplatz, Wohnnutzungen) und ehemaligen Nutzungen (ehemaliges Betriebsgelände des Bauhofes) auf der Fläche selbst bestehen deutlich anthropogene Vorbelastungen. Im Südwesten wird das Plangebiet derzeit als Parkplatz „Am Finanzamt“ mit Wertstoff-Containerstellplatz genutzt, daran schließt nach Osten das ehemalige, mittlerweile stark ruderaleisierte Betriebsgelände des Bauhofes mit diversen Ablagerungen an. Ringsum ist der räumliche Geltungsbereich von Wohnbebauungen mit privaten Gartennutzungen umgeben. Entlang der westlich vorbeiführenden Urweilerstraße liegen in direkter bzw. dichter Nachbarschaft verschiedene städtische Infrastrukturen und Einrichtungen wie Finanzamt und Frischemarkt. Unmittelbar westlich führt die L 309 (Urweilerstraße), in dichter Nachbarschaft im Süden ca. 60 m und ca. 250 m entfernt die viel befahrene Ostertalstraße am Plangebiet vorbei. Diese zeigen mit durchschnittlich 3.200 KFZ/24 h (Urweilerstraße) bzw. 5.800 KFZ/24 h (Ostertalstraße)<sup>6</sup> mittlere bzw. starke Verkehrsdichten mit den entsprechenden Störungen und Beeinträchtigungen.

Insgesamt ist der komplette Raum als deutlich durch Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet einzustufen.

Aufgrund der isolierten innerstädtischen Lage sowie der bestehenden Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, sind die Lebensraumbedingungen des Plangebietes deutlich eingeschränkt, so dass im Einflussbereich des Planvorhabens keine artenschutzrechtlich betrachtungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten,

---

<sup>6</sup> Verkehrsmengenkarte des Saarlands 2015

insbesondere keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tierarten, zu erwarten sind.

Bei den Vegetationserfassungen wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (für das Saarland ist lediglich der Prächtige Dünnfarn betrachtungsrelevant), erfasst, so dass eine Betroffenheit auszuschließen ist.

Dies gilt ebenso für die meisten der im Eingriffsgebiet vorkommenden Tierarten. Weder bei den Tiergruppen **Fische, Muscheln, Rundmäuler und Weichtiere, Krebse**, noch bei **Käfern, Schmetterlingen, Libellen, Reptilien und Amphibien** wurden artenschutzrechtlich relevante (vollzugsrelevante) Tierarten erfasst bzw. ein Vorkommen kann aufgrund der Habitatausstattung bereits von vornherein ausgeschlossen werden, da der Planungsraum keine geeigneten Lebensräume für diese bietet. Eine Betroffenheit dieser Tiergruppen kann daher ausgeschlossen werden. Dies schließt auch die Pionierarten unter den Amphibien ein. Während intensiver Geländekontrollen konnten weder geeignete Laichgewässer noch Amphibien gefunden werden. Ebenso wenig bietet das Eingriffsgebiet geeignete Habitatbedingungen für die meisten der unter das Artenschutzrecht fallenden **Säugetiere**. Hier sind lediglich Fledermäuse im Speziellen zu betrachten sind, auf die später genauer eingegangen wird.

Der fehlende Eintritt eines Verbotstatbestandes gilt auch für die artenschutzrechtlich relevante **Avifauna**. Bei Beachtung des vorgegebenen Zeitrahmens für die Rodungen bzw. Gehölzentfernungen und ggf. Gebäudeabrisse im Zeitraum vom 1.10. – 01.03., d.h. außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit, kommt das Tötungsverbot im Zusammenhang mit dem Planvorhaben nicht zum Tragen. Da keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützter Vogelarten im Gebiet bekannt sind und ein Vorkommen aufgrund der Ergebnisse umfangreicher Geländeuntersuchungen, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch auszuschließen ist, kann für diese Arten ebenso der Eintritt des Schädigungsverbotes ausgeschlossen werden.

Planungsrelevant könnte damit lediglich das Störungsverbot sein. Bezuglich der Zugvögel kann dieses ebenfalls ausgeschlossen werden, da das Plangebiet für Rast- und Zugvogelarten völlig ungeeignet ist und keine Rolle spielt.

Das Eingriffsgebiet bietet jedoch Lebensraum für sonstige europäische Vogelarten als Nahrungs- und in den Gehölzbeständen auch als Fortpflanzungsraum. Alle im Untersuchungsgebiet im Rahmen von Geländebegehungen nachgewiesene Brutvogelarten sind im Saarland weit verbreitet und (sehr) häufig, bei allen Arten handelt es sich um synanthrope, an den menschlichen Siedlungsbereich angepasste „Allerweltsarten“ mit landesweit (sehr) gutem Erhaltungszustand, geringer Störempfindlichkeit, wenig spezialisierten Ansprüchen und großer Anpassungsfähigkeit wie Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Kohl- und Blaumeise, Garten- und Mönchsgrasmücke, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen oder Kleiber. Betroffene Vogel-Individuen können aufgrund ihres großen Aktionsraums, ihrer hohen Mobilität und ihrer großen Anpassungsfähigkeit leicht auf benachbarte Flächen mit vergleichbarer Habitatausstattung ausweichen, die im unmittelbaren Anschluss in der sich nach Norden und Süden fortsetzenden innerstädtischen Grünfläche sowie den umgebenden Gärten in ausreichendem Flächenumfang vorhanden sind. Da für allgemein verbreitete Vogelarten nie alle möglichen Habitatstrukturen vollständig besetzt sind, ist dies problemlos möglich, d.h. die ökologische Funktion der genutzten

Lebensstätten wird auch nach Planrealisierung im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein. Zudem stehen auch nach Planrealisierung in den zukünftigen Gärten, im Wohnumfeld der neuen Gebäude sowie auch in den beiden nördlich liegenden festgesetzten Grünflächen geeignete Habitate als avifaunistischer Lebensraum zur Verfügung. Zu populationsrelevanten Auswirkungen durch Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Lebensstätten, insbesondere von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, mit einer dadurch hervorgerufenen signifikanten und nachhaltigen Änderung des Fortpflanzungserfolges und Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen wird es nicht kommen. Insgesamt kann bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentferungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Hauptfortpflanzungs- und -aktivitätszeiten zur Vermeidung der Tötung von Individuen) der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein artenschutzrechtlicher Verstoß nach § 44 BNatSchG wird für die Avifauna insgesamt aus fachgutachterlicher Sicht nicht prognostiziert.

Dies gilt auch bezüglich der im Gebiet vorkommenden **Fledermäuse**, die alle nach dem BNatSchG streng geschützt und demnach betrachtungsrelevant sind und daher im Rahmen von umfangreichen Geländeuntersuchungen im Speziellen untersucht wurden. Aufgrund des Fehlens von Fledermausquartieren im Eingriffsgebiet spielen weder das Tötungs- noch das Schädigungsverbot eine Rolle. Daher könnte lediglich das Störungsverbot durch eine populationsrelevante Verkleinerung oder Störung der Nahrungshabitate oder anderer essentieller Funktionsräume zum Tragen kommen.

Bei den Fledermausarten, die mit nennenswerten Aktivitätsdichten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden, handelt es sich durchweg um typische Siedlungsarten, die das Gebiet auch nach der Planrealisierung nutzen können. Zudem spielen für keine der erfassten Fledermausarten der Untersuchungsraum und ausdrücklich der direkte Geltungsbereich eine besondere, insbesondere essentielle Rolle als Lebensraum. Es sind weder Quartiere betroffen noch erfüllt das betroffene Gebiet eine bedeutsame Funktion als Nahrungsgebiet. Ebenso fehlen Strukturen, die eine besondere Bedeutung als Leitlinien für strukturgebundene und siedlungsnahe Fledermausarten haben.

Der Wegfall einzelner potenzieller Quartierbäume wird aufgrund der festgestellten ausschließlich geringen Quartiereignung sowie zahlreicher weiterer potenzieller Quartierbäume im direkten Umfeld (Streuobstwiese(nbrachen) mit einer Vielzahl an abgestorbenen Bäumen), auf die problemlos ausgewichen werden kann, zu keinen populationsrelevanten Beeinträchtigungen führen. Zudem handelt es sich bei den meisten vorkommenden Arten um gebäudebewohnende Arten.

Ein populationsrelevanter Verlust oder eine Wertminderung von Jagdhabitaten wird das Planvorhaben aufgrund der geringen Bedeutung sowie der in Bezug zum jeweiligen Gesamtaktionsraum der vorkommenden Arten sehr geringen Flächengröße nicht mit sich bringen. Zudem wird auch das spätere Wohngebiet mit den umgebenden Gärten als Lebensraum für Fledermäuse, insbesondere für die schwerpunktmaßig vorkommenden Siedlungsarten, fungieren.

Daneben wird durch entsprechende Festsetzungen der Erhalt des im Norden des Plangebietes liegenden Waldbestandes gesichert und auch das östlich davon liegende, als Grünfläche festgesetzte Gebiet wird zukünftig als Fledermaus-Lebensraum zur Verfügung stehen.

Der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG kann insgesamt daher auch für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeit, ggf. Gebäudeabbrisszeiten) sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten, so dass **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG besteht**.

Vom Planungsbüro NEULAND-SAAR wurde ein separates artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dem detailliertere Ausführungen zu entnehmen sind.

### **Biodiversität – Umweltschädigung gemäß Umweltschadensgesetz**

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass es zu Schädigungen an bestimmten geschützten Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen. Als Umweltschaden ist dabei (neben einer nachhaltigen Schädigung von Gewässern und des Bodens) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes zu verstehen. Hierunter fallen Zugvögel, Vogelarten des Anhangs I der EU- Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie sowie natürliche Lebensräume (Lebensräume der Anhang I- und Anhang II – Arten der FFH-/ Vogelschutzrichtlinie, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten). Auf der Grundlage der Geländeuntersuchungen, der vorhandenen Geofachdaten sowie der Habitatausstattung des Plangebietes liegen über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten oder natürlicher Lebensräume (FFH-Lebensraumtypen) innerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens vor.

Es kann daher mit einer hinreichend großen Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft kein durch das Planvorhaben hervorgerufener Umweltschaden eintreten wird. Die Voraussetzungen für eine **Haftungsfreistellung** für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand erfüllt.

### **Fazit**

Der geplanten Maßnahme stehen bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine übergeordneten landesplanerischen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

### **Informelle Fachplanungen – Ergebnisse einer Altlastenuntersuchung**

Nach Aufgabe der Nutzung als Betriebsgelände des städtischen Baubetriebshofes wurden im Jahr 1987 die bestehenden Betriebsgebäude (Werkstatt, Wohngebäude, Tankstelle, Lager, Bodenplatten etc.) nachweislich vollständig und umfassend zurückgebaut. Es ist zudem stichhaltig dokumentiert, dass im Zuge der Rückbaumaßnahmen ungeeignete Erdmassen sowie entsorgungspflichtiges Baumaterial von Fachfirmen aufgenommen, abtransportiert und auf entsprechenden Deponien entsorgt wurden.

In Hinblick auf die geplante Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken sowie zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurde im Februar 2019 – auch aufgrund der vormaligen Nutzung des Plangebietes als städtischer Baubetriebshof – vorsorglich eine erneute Altlastenuntersuchung des ehemaligen Betriebsgeländes beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchung durch das Erdbaulaboratorium Saar haben gezeigt, dass nach den im Jahr 1984 erfolgten Rückbaumaßnahmen keine flächigen Belastungen über den Grenzwerten für Wohnbebauung mehr gefunden wurden. Allerdings ist bei der zweiten Schürfung zwischen 0,3 - 1,1 m PAK mit 23,50 mg/kg TS gemessen worden. Dies ist mit dem dort abgelagerten Straßenaufbruch zu begründen, welcher im Rahmen der Baumaßnahme mit dem Bauschutt entsorgt werden kann (Grenzwert LAGA Z2 = 30 mg/kg TS).

Die Sonderprobe der Schwarzdeckenstücke ergab, dass kein teerhaltiger Asphalt vorzufinden ist!

Fazit: Es bestehen keine Hinweise auf erhöhte Restbelastungen in der Fläche.

#### **Informelle Fachplanungen – Verkehrstechnische Untersuchung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Abendstall“ wurde im Vergleich zum Planentwurf der ersten Offenlage deutlich verkleinert. Hierdurch verringert sich in erheblichem Maße die Anzahl der im Geltungsbereich geplanten Wohngebäude und -einheiten. Es wird daher von der Erbringung eines verkehrstechnischen Nachweises abgesehen.

Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück abzubilden sind. Es wird dabei der Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit verbindlich festgesetzt. Ausweichmöglichkeiten für Parkverkehre beziehungsweise öffentliche Parkflächen sind im Einmündungsbereich des Plangebietes zur Urweilerstraße hin sowie innerhalb des Straßenkörpers vorgesehen.

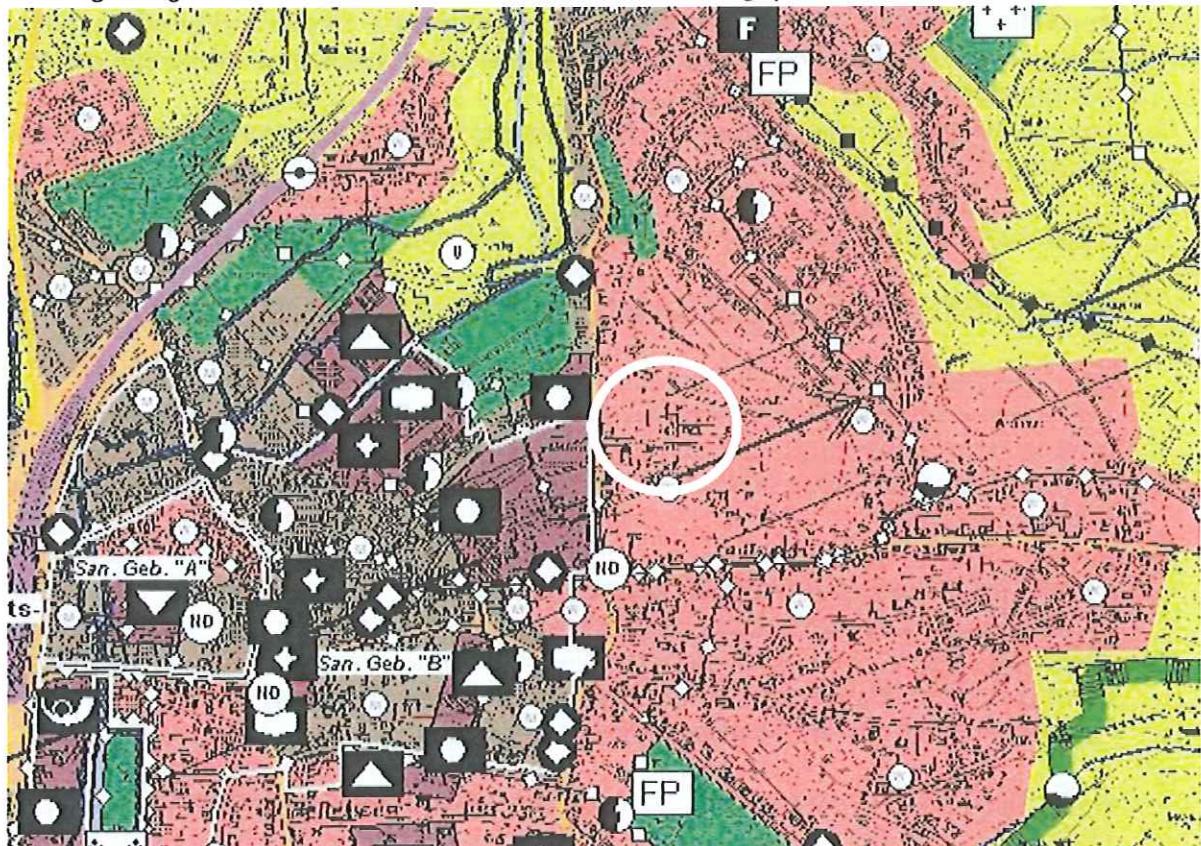
#### **Zwischenfazit übergeordnete landschaftsplanerische, naturschutzrechtliche und fachplanerische Belange**

Der geplanten Maßnahme stehen bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine übergeordneten landesplanerischen, natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben oder sonstige fachplanerischen Belange entgegen.

## Geltendes Planungsrecht, angrenzende Bebauungspläne

### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für die Fläche des Geltungsbereichs Wohnbaufläche dar. Das Planvorhaben ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt St. Wendel.

### Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bisher unbeplant.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01.47 „Gartenstraße“ an, der neben Verkehrsflächen ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 II-III Vollgeschosse) und private Grünflächen festsetzt. Das Gebiet ist noch nicht vollständig bebaut.



Bebauungsplan Nr. 01.47 „Gartenstraße“, Quelle: Kreisstadt St. Wendel.

Nördlich liegt in direkter Nachbarschaft, jedoch nicht unmittelbar angrenzend, der Bebauungsplan Nr. 14.01 „Urweilerberg“. Dieses Gebiet dient ebenfalls dem Wohnen.

Da die Umgebung des Plangebietes ebenfalls dem Wohnen dient, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

### Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 20 Einfamilienhäusern und von Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohneinheiten im Eingangsbereich der Urweilerstraße sowie im mittleren Bereich des Plangebietes. Eine Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben. Die Erschließung des Plangebietes ist nicht vollständig gesichert. Lediglich entlang der Urweilerstraße an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes könnten Wohnbauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zugelassen werden.

Im Übrigen steht auch die Entfernung zwischen der im Norden, Süden und Osten befindlichen Wohnbebauung der Vorhabenzulässigkeit entgegen, da der bestehende Bebauungszusammenhang keinen Eindruck von Geschlossenheit vermittelt („Außenbereich im Innenbereich“). Um für den dazwischenliegenden Bereich eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung somit planungsrechtlich zu sichern und um andere Nutzungen an diesem Standort auszuschließen, stellt die Kreisstadt St. Wendel gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 01.27 „Abendstall“ auf.

Der Bebauungsplan wird dabei als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt: Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung des Bestandes). Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2 ha und erhält eine maximale GRZ von 0,4, so dass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen ist.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Verfahrensvermerke**

Einen genauen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist dem Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

### 3. Das Projekt

#### Planungsalternativen

In der Kernstadt der Kreisstadt St. Wendel besteht innerhalb des Stadtgebietes ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Zur Bewertung möglicher Flächen für die Realisierung des Vorhabens und zur Standortentscheidung wurden verschiedene Kriterien zugrunde gelegt. Bei der Standortsuche innerhalb der Kreisstadt erfolgte zunächst eine Beschränkung auf Standorte, welche im Flächennutzungsplan als bestehende oder geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die städtebaulichen Anforderungen an die damit verbleibenden Standorte gestalten sich wie folgt:

- **Vermeidung der Beeinträchtigung entgegenstehender landesplanerischer und naturschutzrechtlicher Belange:** Der geplanten Maßnahme stehen keine übergeordneten raumordnerischen, landesplanerischen oder naturschutzrechtlichen Vorgaben, Festlegungen und Entwicklungsziele entgegen.
- **Sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers durch Nachverdichtung des Bestandes:** „Abendstall“ wurde bereits in der Vergangenheit als Potenzialfläche für Wohnnutzung diskutiert. An diesem Standort wird eine Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und die Fläche sinnvoll genutzt.
- **Zentrale Lage innerhalb der Kernstadt:** Die gewählte Potenzialfläche liegt innerhalb der Kreisstadt St. Wendel, östlich des Stadtzentrums. Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes (zentrenrelevantes Angebot in der Kernstadt), insbesondere Versorgungseinrichtungen, sind auch fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen (u.a. Lebensmittelvollsortimenter, Kindergarten, etc.).
- **Vermeidung von umfangreichen Erschließungskosten durch Nutzung vorhandener Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur** (s. Kapitel Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung)
- **Gute Verkehrsanbindung, gesicherte äußere Erschließung:** Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines Wohngebietes. Mit der direkten Lage an der Urweilerstraße weist das Plangebiet eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (in ca. fünf bis zehn Minuten ist mit der B41 auch das überörtliche Verkehrsnetz zu erreichen) und eine gesicherte äußere Erschließung auf.
- **Mindestgröße von mind. zwei ha zur Unterbringung der geplanten Wohneinheiten:** Mit einer Fläche von ca. 2 ha lässt sich die Fläche wirtschaftlich als Allgemeines Wohngebiet entwickeln.
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Die Neuplanung sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Umgebungsnutzung im Norden, Süden und Osten dient ebenfalls dem Wohnen. Im Westen ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt (Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet gehen nachteilige Auswirkungen aus.
- **Realisierbarkeit von Mehr- und Einfamilienhäusern, harmonisches Einfügen der Mehrfamilienhäuser in die Umgebungsnutzung:** Westlich der Urweilerstraße befinden sich sowohl Mehrfamilienhäuser als auch öffentliche Einrichtungen und gewerbliche Nutzung. Hier sind die baulichen Strukturen stärker verdichtet.

Aufgrund der erläuterten Anforderungen an das Plangebiet wurden alternative Standorte im Vorfeld der Planung ausgeschlossen. Das Plangebiet "Abendstall" östlich der

Urweilerstraße ist der einzige Standort innerhalb der Kreisstadt St. Wendel, der die genannten Kriterien erfüllt. Vor dem Hintergrund des verträglichen Nebeneinanders mit der umgebenden Wohnnutzung soll das Vorhaben an diesem Standort realisiert werden.

### Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept für das Wohngebiet „Abendstall“; Quelle: LVGL, Darstellung: Kreisstadt St. Wendel

Die Neuplanung schafft städtischen, durchgrünten Wohnraum in zentraler Lage der Kreisstadt St. Wendel. Mit einem guten Infrastrukturangebot in fußläufiger Erreichbarkeit wird eine in der Vergangenheit bereits zu Wohnzwecken genutzte Fläche für ein zeitgemäßes Wohnangebot wieder nutzbar gemacht, welches über eine ausgewogene Nutzungsmischung Wohnstandortsuchende anspricht, eine eigene Architektursprache zeigt und sich in die Umgebung sowie die Topografie des Standortes einfügt.

Es sollen ca. 20 Wohneinheiten als Stadtwohnungen in einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern mittig und im nördlichen Bereich des Plangebietes entstehen. Um einen optischen Mittelpunkt des Plangebietes zu erreichen ist das Baufeld hier um zehn Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Mit maximal drei Geschossen wirkt dieses Teilgebiet aber noch aufgelockert. Der Topografie folgend geht die Bebauung mit abnehmender Dichte in eine max. II-geschossige Einfamilienhäuser über. Im südlichen Bereich ist die Realisierung von Doppelhäusern mit kleinteiligeren Grundstückszuschnitten vorgesehen. Hieran schließen sich flexibel parzellierter Grundstücke im östlichen Bereich an, welche die Realisierung von Einzelhäusern mit großzügigeren Grundstücksgrößen ermöglichen. Die Baufenster werden mit einem Abstand von mind. 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie angesetzt und mit einer Baulinie versehen. Dies soll einerseits Spielräume bei der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ermöglichen und andererseits die Realisierung einer homogenen und geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherstellen.

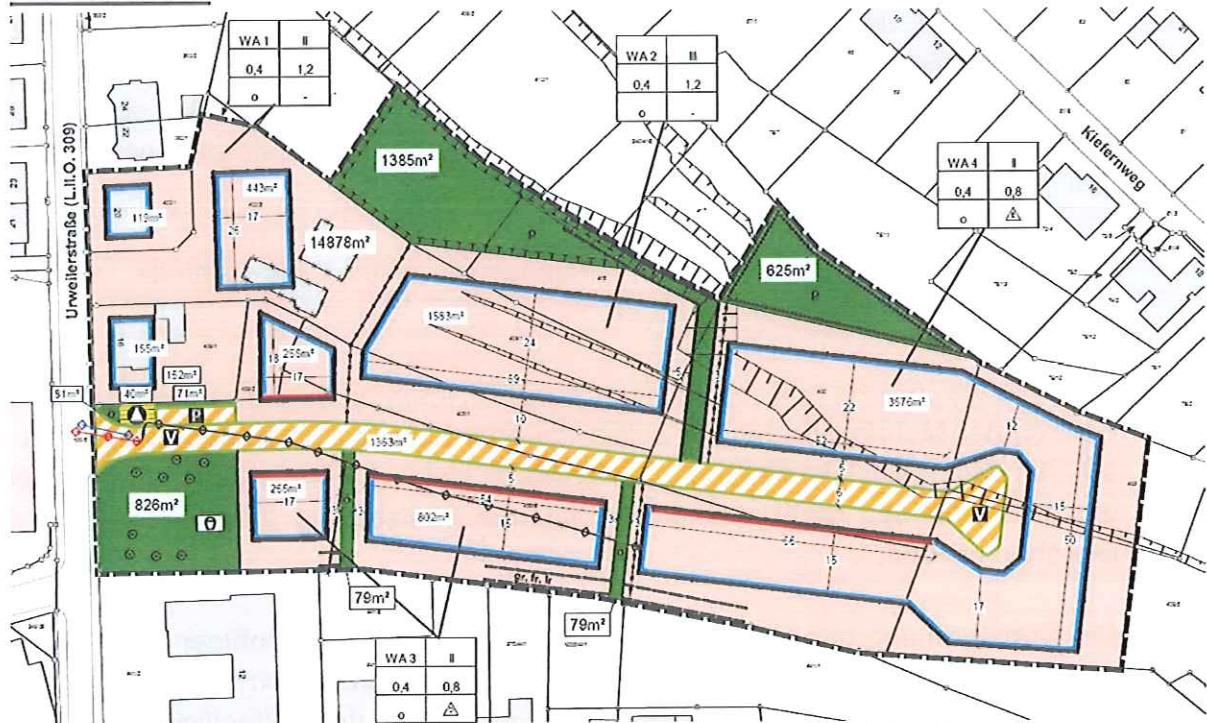
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße mit einer Breite von 6 Metern, die an dem bestehenden Erschließungsansatz der Urweilerstraße anschließt, der Topografie folgt und als niveaugleiche Mischfläche ausgebildet wird. Hierfür sind Geländemodellierungen erforderlich. Am Ende der Wohnstraße ist ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen, welcher unter anderem auch das Wenden von mehrachsigen Lastkraftwagen ermöglicht.

Im Bereich der Einfahrt zum Plangebiet sollen die bereits vorhandenen Containerstellplätze gesichert werden.

Der ruhende Verkehr soll vollständig auf den Privatgrundstücken organisiert werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollen die erforderlichen Stellplätze an zentraler Stelle auf dem Grundstück konzentriert und geordnet werden. Für die Einfamilienhäuser muss ein ausreichendes Stellplatzangebot über die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels gesichert werden.

Die Durchgrünung des Plangebietes und das harmonische Einfügen in die Umgebung werden sowohl durch Eingrünung der Stellplätze als auch durch Pflanzung von „Hausbäumen“ und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gewährleistet. Einen wesentlichen Bestandteil des Grünkonzeptes stellen der Erhalt und die Aufwertung einer Grünfläche im Eingangsbereich des Plangebietes dar. Der bereits heute dort bestehende Baumbestand soll gesichert werden und dieser Bereich über den Ausbau zu einer Spielfläche mit angeschlossenem Grün-Quartier zu einem neuen Treffpunkt für die neuen Bewohner und das bereits bestehende Umfeld ausgebaut werden.

## Flächenbilanz



Flächenbilanz für das Wohngebiet „Abendstall“; Quelle: LVGL, Darstellung: Stadt St. Wendel

Der Geltungsbereich des Plangebiets weist eine Größe von 19.384 Quadratmeter auf. Hierin enthalten sind 7.189 Quadratmeter bebaubare Fläche. Auf öffentliche und private Grünflächen entfällt ein Anteil von 3.035 Quadratmetern.

## 4. Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### Festsetzung

##### 1.1 Siehe Plan

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA3, WA 4 gem. § 4 BauNVO

1.2 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

### Begründung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zu einem Reinen Wohngebiet sind auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.

Dies ist im Bereich „Abendstall“ ausdrücklich erwünscht, um kein steriles Wohngebiet entstehen zu lassen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes gewährleistet. Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, so dass mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ein harmonisches und verträgliches Einfügen in den Bestand gewährleistet werden kann.

Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird auch weiterhin Rechnung getragen. Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht somit die Realisierung eines typischen innerstädtischen Wohnquartieres mit weiteren verträglichen Nutzungen (attraktive Mischung aus Wohnen und sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen). Als ergänzende und mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsarten sind beispielsweise Dienstleister (auch freiberufliche Nutzungen) oder auch nicht störende Gewerbebetriebe an diesem Standort denkbar. Die Standortfaktoren, die mit der besonderen Lage des städtisch geprägten Standortes einhergehen, können mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes so voll ausgeschöpft werden.

Um den gewünschten Gebietscharakter des geplanten innerstädtischen Wohngebietes nicht nachteilig zu beeinträchtigen und um potenzielle Belästigungen von vorneherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Aus Gründen der Verträglichkeit können in Allgemeinen Wohngebieten Nutzungen, die ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung und dem erhöhten Verkehrsaufkommen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität innerhalb des Plangebietes haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Diese Nutzungen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten kaum in das Wohngebiet zu integrieren. Zudem besteht an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauuGB i.V.m. § 19 BauNVO

#### **Festsetzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

#### **Begründung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung des Plangebietes angepasst, so dass eine optimale Auslastung der Grundstücke für zeitgemäße Wohnansprüche bei geringer Verdichtung gewährleistet wird.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Gleichzeitig wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die festgesetzten GRZ-Werte beziehen sich jeweils auf die Teilaugebiete WA 1 bis WA 4.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser besteht ein erhöhter Stellplatzbedarf. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO besteht gemäß der BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit auf GRZ 0,7 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass ausschließlich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen innerhalb des WA 2 zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude der Mehrfamilienhäuser wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da ausreichende Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet werden können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann vollständig innerhalb des Plangebietes gelöst werden.

Da im Wesentlichen also die „Nebenanlagen“ von der Überschreitungsmöglichkeit betroffen sind, ist auch kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zudem liegen die Teilaugebiete WA 2 verkehrsgünstig im Zufahrtsbereich der Urweilerstraße und

mittig im Plangebiet, so dass im übrigen Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind (Verkehr, etc.).

Mit der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation, bedingt durch die Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA 2 und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke der Mehrfamilienhäuser führen. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dieser Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des WA 2 wird im gesamten Plangebiet durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen nur mit versickerungsfähigen Materialien einschl. wasserdurchlässigem Unterbau befestigt werden dürfen,
- Festsetzung, dass nicht überbaute oder versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind,
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, aufgelockerte Bebauung durch offene Bauweise, Lösung der Verkehrsbedürfnisse innerhalb des Plangebietes.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

#### **Festsetzung**

Siehe Plan.

#### **Begründung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Gemäß § 20 Abs. 1 BauGB gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem städtebaulichen Konzept gewählt. Im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb des WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse in der direkten Nachbarschaft (Finanzamt, Mehrfamilienhaus südlich des Plangebietes an der Urweilerstraße) ist hier erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des WA 1, WA 3 und WA 4 orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Einfamilienhäuser weisen hier überwiegend zwei Vollgeschosse auf.

Die gewählten Typologien – aufgelockerter Mehrfamilienhausbau im Eingangsbereich an der Urweilerstraße und der Mitte des Plangebietes mit erhöhter Zahl der Vollgeschosse, freistehenden Einzel- und Doppelhäuser im südlichen und östlichen Bereich mit reduzierter Zahl der Vollgeschosse – gewährleisten ein harmonisches Einfügen der neu zu errichtenden Gebäude in die topografischen Gegebenheiten des Plangebietes.

#### **Geschossflächenzahl (GRZ)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

#### **Festsetzung**

Siehe Plan.

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden. Es wird auch hier ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert. Auch hier wird innerhalb der beiden Teilaugebiete differenziert. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser des WA 2 werden die Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO voll nicht voll ausgeschöpft. Gestaltungsspielräume bieten sich hier über die Dimensionierung der Baufelder. Im Bereich der Einfamilienhäuser wird eine geringere städtebauliche Dichte gewünscht. Aus diesem Grund wird hier die Geschossflächenzahl reduziert.

#### **4.3 Bauweise**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

#### **Festsetzung**

Siehe Plan.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 nur Doppelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 nur Einzelhäuser zulässig.

#### **Begründung**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude im Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der Landesbauordnung mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustuktur der im Nordosten und Süden angrenzenden Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

##### **Festsetzung**

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet grundsätzlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)

Zudem sind in einigen Bereichen des Plangebietes Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO definiert. In Bereichen ohne eine verbindliche Baulinie kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

##### **Begründung**

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

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Es ist ein Abstand von mind. 5 Meter zwischen Straßenbegrenzungslien und Baufenster einzuhalten.

Die Wahl der Festsetzung von Baulinien soll sicherstellen, dass die Straßenflucht bei der Bebauung aufgenommen und hierdurch ein homogenes Erscheinungsbild geschaffen wird.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen sind außerhalb der Baufenster zulässig.

#### 4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

##### **Festsetzung**

Siehe Plan.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen ausschließlich innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Flächen zulässig.

Garagen müssen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 einen Abstand von mindestens 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Unter Verweis auf § 23 BauNVO können Garagen in geringem Maße von der Baulinie zurücktreten. Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.

##### **Begründung**

Um die Stellplätze, die dem Mehrfamilienhaus zugeordnet sind, und die dafür erforderliche Fläche gemäß der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan genau zu definieren, wird festgesetzt, dass die Errichtung der notwendigen Stellplätze der Wohnanlagen ausschließlich innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Flächen zulässig ist.

Die Festsetzung eines Stauraums von 5 Meter zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, etc. dient sowohl innerhalb des WA 1 bis WA 4 in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

#### 4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

##### **Festsetzung**

Je Wohngebäude sind innerhalb des WA 3 und WA 4 maximal 2 Wohnungen zulässig.

##### **Begründung**

Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude innerhalb des WA 1, WA 3 und WA 4 verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Mehrfamilienhäuser sollen ausschließlich innerhalb des WA 2 zulässig sein.

#### **4.7 Straßenverkehrsflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### **Festsetzung**

Die zur Erschließung der Baugrundstücke dienende Wohnstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Regelbreite von der Ein-/Ausfahrt zur Urweilerstraße bis zum Wendehammer beträgt 6 Meter.

Zudem werden im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Urweilerstraße Flächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen.

##### **Begründung**

Die geplante interne Erschließungsstraße soll hauptsächlich der Erschließung des Wohngebietes dienen.

Zur besseren Übersicht und Verkehrssicherheit wird die Breite der Erschließungsstraße im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Urweilerstraße auf 6 Meter festgesetzt.

#### **4.8 Flächen für die Abfallentsorgung, hier: Containerstellfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

##### **Festsetzung**

Die Stellflächen für die Container werden als Flächen für die Abfallentsorgung im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Urweilerstraße festgesetzt.

##### **Begründung**

Die Container dienen der geordneten Entsorgung von Wertstoffabfällen. Ihr Standort ist im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Urweilerstraße vorgesehen.

#### **4.9 Private und öffentliche Grünflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB

##### **Festsetzung**

Siehe Plan.

##### **Begründung**

Die Festsetzung als öffentliche Grünflächen im Eingangsbereich des Plangebietes dient der Sicherung des dortigen Baumbestandes sowie dem Ausbau einer Spielfläche mit angeschlossenem Grün-Quartier als Treffpunkt für die neuen Bewohner und das bereits bestehende Umfeld.

Die Anlage von Grünflächen im Plangebiet soll weiterhin der Eingrünung des Plangebietes sowie dem Anschluss bestehender Gebäude an das neue Kanalnetz sicherstellen.

Zudem sind die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen privaten Grünflächen aufgrund des dort befindlichen wertvollen Baumbestandes zu erhalten sowie über gezielte Anpflanzungen aufzuwerten.

#### **4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

##### **Festsetzung**

Siehe Plan.

Im Bereich des Mehrfamilienwohnhauses WA 2 ein privater Grünstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Teile des Allgemeinen Wohngebietes 3 und 4 mit Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorgesehen.

##### **Begründung**

Die Belegung des privaten Grünstreifens mit einem Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung der Erreichbarkeit der Flächen im Norden des Plangebietes.

Die Belegung von Teilen der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 mit Leitungsrechten dient der Erschließung bestehender Wohngebäude in der darüber liegenden Schützenstraße.

#### **4.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §10 (1) LBO

##### **Festsetzung**

Siehe Plan.

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen privaten Grünflächen sind aufgrund des dort befindlichen wertvollen Baumbestandes zu erhalten sowie über gezielte Anpflanzungen aufzuwerten.

Die übrigen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens zwei Laubbäume standortgerecht anzupflanzen und einheimische Gehölze zu verwenden.

##### **Begründung**

Mit der Festsetzung wird eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen, die daraufhin zielt, dass sich die zukünftige Bebauung in die landschaftliche Umgebung und die direkte Nachbarschaft einfügt und ein harmonischer Übergang geschaffen wird. Diese Festsetzungen sichern die Entwicklung von ökologisch hochwertigen Gehölzanpflanzungen. Gleichzeitig wird die ökologische Situation verbessert.

#### 4.12 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

##### **Festsetzung**

Für die übrigen und nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und dem Erhalt von Natur und Landschaft zu ergreifen. Neben Maßnahmen zur Begrünung und der gärtnerischen Gestaltung sind dabei auch künstliche Nisthilfen für Vögel und mindesten zwei Kästen je Gebäude für Fledermäuse zu schaffen.

##### **Begründung**

Die getroffenen Festsetzungen sollen den Erhalt und das Vorkommen sogenannter „Allerwelts-Arten“ bei der Avifauna als „europäische Vogelarten“ sowie die nachgewiesenen Fledermausarten im Plangebiet sicherstellen.

#### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG

##### **Festsetzung Abwasserbeseitigung**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der „Urweilerstraße“ zu entsorgen.

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt, wobei die Vorschaltung eines Speichers (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung generell zulässig ist: Das anfallende Niederschlagswasser ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

##### **Begründung**

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist im Bereich der Urweilerstraße bereits vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Gemäß § 49 a SWG muss auf Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden, das Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Das Regenwasser im Geltungsbereich soll vor Ort genutzt, bzw. soweit wie möglich in den Regenwasserkanal in der Urweilerstraße eingeleitet werden. Somit sind die Anforderungen des SWG erfüllt.

##### **Festsetzung Örtliche Bauvorschriften**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO

**Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen:** In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien wird festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bezoeken, einen Abstand von mind. 70 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gem. § 61 LBO genehmigungs- und anzeigefrei sind. Sofern im Einzelfall bauliche Anlagen bis zur Grenze des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Grundsatz her zulässig sind, wird festgesetzt, dass auch diese den vorstehend festgesetzten Abstand zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Sonstige, diesen Regelungsbereich betreffende, ggfls. weitergehende Vorschriften, z.B. bezüglich des Stauraumes, bleiben unberührt.

**Dachform, Dachneigung:** Als Dachform sind zulässig:

- Satteldächer 32 - 38 Grad
- Walmdächer 32 - 38 Grad
- Zeltdächer 32 - 38 Grad
- Pult- und versetzte Pultdächer
- Segmentbogendächer
- Tonnendächer
- Flachdächer

Andere Dachneigungen sind dann zulässig, wenn das Dach mit mind. 40 % seiner Fläche mit Anlagen zur Energiegewinnung versehen ist.

Bei direkt an die Hauptgebäude angebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

**Dacheindeckung:** Zulässig sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischentöne hiervon. Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie diversifizierte Dachbegrünungen zulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

**Fassadengestaltung:** Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortganglinien aneinandergebauter Gebäude (auch Nebengebäude und Garagen) sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Trauflinien aneinandergebauter Gebäude sind bei gleicher Traufhöhe aufzunehmen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 0,75 m senkrecht gemessenem Höhenunterschied weiterzuführen.

Weiterhin sollten Bauherren überprüfen, inwiefern Fassadenbegrünungen oder die Anlage von Grünelementen an den Gebäude-Außenwänden zur Wahrung arten- und naturschutzrechtlicher Belange möglich sind.

**Befestigung:** Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splitdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## Begründung

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Diese beziehen sich beispielsweise auf Dachform und Dachfarbe.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes und Wohnumfeldes definiert. Die Nachbarbebauung weist keine einheitliche Gestaltssprache auf. Die getroffenen minimalen Einschränkungen sollen Auswüchse (z.B. grelle Farbtöne der Dacheindeckung) verhindern.

## Hinweise

- Das Verfahren wird gem. §13 a BauGB durchgeführt. Damit gelten die Vorschriften des § 13 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet, ebenso auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.“
- 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.
- Die Fällung der Bäume und der Rückbau ggf. bestehender Gebäude ist im Zeitraum vom 1. November – 01. März außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse durchzuführen.
- Im Rahmen der Erschließung sollte auch im Sinne des Klimaschutzes die Möglichkeit der Nahwärmeversorgung des Quartiers – etwa durch ein Biomasse-Blockheizkraftwerk – in Erwägung gezogen werden.
- Sollten im Rahmen der Erschließung oder der Bautätigkeit Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Im Rahmen der Erschließung und der Bauphase sind die Anforderungen nach § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und die einschlägigen DIN-Normen zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten. Zudem ist der Schutz gesetzlich geschützter Biotope, welche sich gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt gebildet haben könnten, nach den §30 BNatSchG sicherzustellen.
- Im Rahmen der tatsächlichen Bebauung des Plangebietes wird seitens des städtischen Umweltamtes eine unverbindliche und begleitende ökologische Bauberatung angeboten.

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

### 5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

### **Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen**

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

#### **Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet. Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätte so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, die seit der Nutzung als städtischer Baubetriebshof und zu Zwecken der Wohnnutzung unbeplant und unbebaut ist und teilweise als Parkplatzfläche bzw. als Lagerfläche des Bauhofes genutzt wird / wurde. Das Planungsgebiet ist von Wohngebieten und Grün- und Freiflächen umgeben. Die geplante Wohnnutzung entspricht also der Art und Intensität der Nutzung in den umgebenden Wohngebieten. Somit kann von Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Umgekehrt schließen die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei den geplanten neuen Baugrundstücken auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das geplante Wohngebiet.

**Auf die Belange der Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen aller Bevölkerungskreise Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung des Baugesetzbuches nach. Er schafft die Voraussetzung zur Erschließung neuer Baugrundstücke in innenstadtnaher Lage mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die bisher un- bzw. mindergenutzte Fläche wird für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern bereitgestellt. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bauformen (neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Stadtwohnungen) haben Personen aus unterschiedlichen Bevölkerungskreisen die Möglichkeit, Bauland zu erwerben.

**Auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes**

Bei der Fläche „Abendstall“ handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche, welche inmitten von bereits entwickelten Wohn- bzw. Mischgebieten liegt und den Siedlungskern erweitert. Die vorgesehenen Mehr- und Einfamilienhäuser weisen III Vollgeschosse auf und fügen sich so in die Umgebung ein. Die Gebäudetypologien knüpfen an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und bilden so einen harmonischen Übergang zwischen Bestand und Neubau.

Um eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, muss eine Geländemodellierung vorgenommen werden. Die Anordnung der Grundstücke und der Bebauung passt sich dem topografischen Verlauf der inneren Erschließung an. Die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen zu lassen.

**Auf umweltschützende Belange**

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer bereits für Wohnnutzung vorgesehenen Fläche in innerstädtischer Lage. Resultierend aus der innerstädtischen Lage mit den typischen Überbauungen, der in Abschnitten bereits bestehenden Versiegelung, der Lage an der Urweilerstraße sowie der Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist das Plangebiet bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, etc. oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Als Vermeidungsmaßnahmen wurde die Rodungsfrist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz potenziell vorkommender Fledermäuse wurde darauf hingewiesen, dass Fällungen ausschließlich außerhalb der Aktivitätsperiode erfolgen dürfen. Es sollen zudem auch auf privaten und von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteilen Laubbäume gepflanzt sowie für Fledermäuse und Vögel geeignete Nisthilfen geschaffen werden. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt ausgeschlossen.

Darüber hinaus gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

#### **Auf die Belange des Verkehrs**

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über die Urweilerstraße. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr von der bestehenden Verkehrsanlage problemlos aufgenommen werden. Die gebietsinterne Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Somit kann ein hohes Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner garantiert werden.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich auf Anliegerverkehr. Der ruhende Verkehr wird durch die im Baufeld der Mehrfamilienhäuser festgesetzten Stellplätze sowie über ausreichend Stellplätze im Bereich der Einfamilienhäuser geordnet.

#### **Auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Anbindung an das bestehende System der Urweilerstraße bereits vorhanden bzw. wird neu errichtet (Regenwasserkanal in der Urweilerstraße).

Die Containerstellplätze sind in einem Bereich vorgesehen, in dem auch bisher die Container zur Sammlung von Wertstoffabfällen verortet waren.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Im Plangebiet werden ausreichend große Dachflächen mit Ausrichtung nach Süden / Süd-Westen vorhanden sein, die für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan als Empfehlung enthalten. Auch die Entwässerung im Trennsystem ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

#### **Auswirkung der Planung auf die privaten Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird den Eigentümern Planungsrecht zugestanden. Die Planung fügt sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart harmonisch in die Umgebung ein, sodass störende Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft ausgeschlossen werden können. Die privaten Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung in Folge der Wiedernutzbarmachung von Wohnflächen,
- Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird dem Bedarf nach innenstadtnahem Wohnangebot in der Kreisstadt St. Wendel Rechnung getragen,
- Schaffung von bedarfsoorientiertem und sozial gerechtem Wohnraum über Festsetzungen zur Schaffung von Wohnungen sowie von kleineren, mittleren und größeren Grundstücken,
- Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner attraktiven Lage als auch der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze geeignet für eine Wohnbebauung, das Gebiet ist des Weiteren als eine Siedlungsabrandung anzusehen,
- Die Größe und die Lage ermöglichen sowohl die Realisierung von Mehr- als auch Einfamilienhäusern, ohne Nutzungskonflikte hervorzurufen,
- Der Erschließungsaufwand für die geplante Entwicklung ist hinnehmbar, da alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden sind, keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr,

- Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen, da es sich um eine Fläche in innerörtlicher Lage handelt, die bereits von Bebauung umgeben ist,
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes,
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

#### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

#### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.



Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Maximilian Ries  
Tarifl. Beschäftigter



Gesehen:  
Willi Anton  
Stadtbauamtsleiter