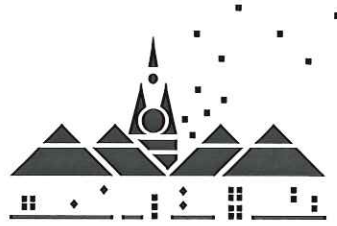


Kreisstadt St. Wendel  
Stadtbauamt St. Wendel  
- Abt. 610 - 02.17 Ha/ ju



St. Wendel, 10.11.1997

## **Bebauungsplan Nr. 02.17 Laubersthal im Stadtteil Bliesen**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Stand April 2002

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung	2
1.2 Gesetzl. Grundlage	3
1.3 Verfahrensvermerke	4
<b>2 Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.4 Bedarfsnachweis	5
2.5 Umwelt- und Nutzungspotentiale	6
<b>3 Planungskonzeption und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1 Alternativendiskussion	8
3.2 Bodenordnung und Grundbesitz	10
3.3 Bauliche Nutzung	10
3.4 Verkehrsanlagen	11
3.5 Ver- und Entsorgung	12
3.6 Grün- und Landschaftsplanung	13
3.7 Flächenbilanzierung	14
3.8 Kenndaten der Planung	16
<b>4 Abwägung und Fazit</b>	<b>16</b>

## **1      *Vorbemerkungen***

### **1.1    *Veranlassung und Aufgabenstellung***

Im Stadtteil Bliesen stehen seit längerer Zeit keine öffentlichen Baustellen mehr zur Verfügung. Infolgedessen hat in den vergangenen drei Jahren eine Nachverdichtung auch im privaten Grundstückssektor stattgefunden, so daß auch hier das Angebot den bestehenden Bedarf nicht mehr befriedigen kann. Zur Zeit haben sich 129 Bürger in der Baustellenbewerberliste für Bliesen eingetragen. Die Erschließung eines Neubaugebietes erscheint daher als öffentliche Aufgabe dringend geboten.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel sieht eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsfläche "Krämert-Backofen" vor. Dies ist die letzte ausgewiesene, noch zur Verfügung stehende Wohnbaufläche für den Stadtteil Bliesen. Diese künftige Wohnbaufläche ist unter dem Aspekt einer vernünftigen und sachlich gebotenen Abgrenzung des Baugebietes zu kleinflächig. Aus städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist eine Ausdehnung der Wohnbaufläche sinnvoll und erforderlich. Dies bedeutet, daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu Lasten der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft bis zum bestehenden Feldweg hin nötig wird.

Das geplante Bebauungsplangebiet schließt im Osten an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird es durch eine Wegeparzelle, im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die nähere Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigegefügtten Lageplan zu entnehmen.

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes und gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErLG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 03.06.1996)

§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997, S. 682 ff).

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie d. Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten v. 12.02.1990, BGBl. I S. 205)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 482)



Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

### 1.3 **Verfahrensvermerke**

Am 14. 12. 1995 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Laubersthal im Stadtteil Bliesen gefaßt (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 03.11.1997 bis 03.12.1997 durchgeführt und ortsüblich am 22.10.1997 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 20.10.1997 bis 03.12.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat am 12.03.1998 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 20.04.1998 bis einschließlich 20.05.1998 öffentlich ausgelegt (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 06.04.1998 ortsüblich bekanntgegeben) (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.1998 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 09.07.1998 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 09.07.1998 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen (§ 6 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde am 19.03.1999 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt (§ 11 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 3 BauGB). Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.06.1999 genehmigt (§ 6 BauGB).

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Laubersthal“ wurde am 4. April 2002 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Dienststelle der Plan eingesehen werden kann, es wurde auf die Bestimmungen des § 12 Abs. 5 KSVG sowie der §§ 215 Abs. 2 und 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Laubersthal in Kraft.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Raum**

Das ca. 9,5 ha große Plangebiet befindet sich am Westrand der Ortslage von Bliesen. Im Osten schließt sich das Neubaugebiet "Krämert-Backofen" an. Im Süden, Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Äckern, Wiesen und Obstbäumen an das Plangebiet an. Erschlossen wird das Neubaugebiet über die "Burgstraße" und die Straße "Zum Augenborn". Die Kernstadt St. Wendel befindet sich ca. 6 km entfernt in südöstlicher Richtung.

### **2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes**

im Norden: ca. 72 m nördlich parallel zur verlängerten Burgstraße  
 im Süden: ca. 72 m südlich parallel zur verlängerten Augenbornstraße  
 sowie Parzellengrenze 199 und 686/200  
 im Westen: Feldwege, Flur 5, Parz.Nr. 464 sowie Parz.Nr. 329  
 im Osten: vorhandene Wohnbebauung

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Ein Bebauungsplan hat sich aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Planungshierarchie wird durch Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Rechnung getragen.

Die geplante Größenordnung von ca. 74 Ein- bis Zweifamilienhäusern stimmt mit den Zielen der Landesplanung überein, d.h. es wird eine angepaßte Eigenentwicklung des Stadtteiles Bliesen für die nächsten 10 Jahre ermöglicht.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan wird als Wohnbaufläche, Dorfgebietsfläche und Grünfläche dargestellt (vgl. beiliegende Lagepläne).

### **2.4 Bedarfsnachweis**

Im Stadtteil Bliesen wohnen auf einer Fläche von 12,61 km<sup>2</sup> zur Zeit 3.229 Einwohner (Stand 31.12.1996). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung St. Wendels beträgt 11,6 %. Bliesen liegt in seiner Bevölkerungsdichte um ca. 28 Ew/km<sup>2</sup> über dem Bundesdurchschnitt. Der Bevölkerungsanstieg in 8 Jahren von 1987 (3.071) bis 1995 (3.224) betrug netto 5 %. Einmal unterstellt, daß sich diese Tendenz nicht großartig verändert, muß in den nächsten 8 Jahren



Wohnraum für weitere 161 Einwohner geschaffen werden. Weiter wird prognostiziert, daß gemäß dem Landesdurchschnitt 2,3 Personen pro Haushalt leben, d.h. es werden mindestens 70 neue Wohnungen in Bliesen benötigt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt in St. Wendel 102,7 m<sup>2</sup>, d.h. es werden in Bliesen ca. 7190 m<sup>2</sup> Wohnfläche erforderlich.

In Bliesen wird auch weiterhin eine rege Wohnbautätigkeit stattfinden. Das Industriegebiet Hungerthal ist mit Firmen voll belegt und die Fa. Eurohaus will die Produktion mit neuem Management im kommenden Jahr wieder hochfahren. Zur Zeit wird das rd. 20 ha große neue Gewerbegebiet "Hottenwald" in Bliesen erschlossen und das neue Gewerbegebiet "Wallfeld" grenzt unmittelbar an die Gemarkung Bliesen an. Auch die anstehenden Veränderungen im Zusammenhang mit dem Konversionsgelände werden sich auf Bliesen positiv auswirken, da auch hier Gemarkungsteile betroffen sind. Insgesamt wird sich die Zahl der Arbeitsplätze in Bliesen mindestens stabilisieren, vermutlich sogar erhöhen.

Nach dem noch nicht rechtskräftigen LEP Siedlung, Entwurf vom 05.03.1997, wird als Richtwert für die Wohneinheitenentwicklung der Gesamtstadt ein Bedarf von 980 Wohneinheiten bis zum Jahre 2005 festgelegt, hiervon sind 420 Wohneinheiten für die einzelnen Stadtteile vorgesehen.

Für den Stadtteil Bliesen, als größter Wohnort nach der Kernstadt St. Wendel, ist die vorgesehene Größenordnung des Neubaugebietes angemessen und begründet.

Im vergangenen Jahr wurden rd. 10 Baulücken in Bliesen geschlossen, eine weitere Nachverdichtung scheint aufgrund der Grundbesitzverhältnisse in absehbarer Zeit nicht realisierbar.

Die Erschließung des Neubaugebietes ist so konzipiert, daß das Gesamtprojekt auch in zwei getrennten Bauabschnitten umsetzbar wäre. Damit wird sichergestellt, daß die Erschließung auf jeden Fall wirtschaftlich gestaltet werden kann, auch wenn bei etwaiger mangelnder Nachfrage der Planungshorizont überschritten werden sollte.

## **2.5 Umwelt- und Nutzungspotentiale**

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Prims-Blies-Hügelland im oberen Bliesetal und gehört zur naturräumlichen Einheit Saar-Nahe-Bergland. Das Gelände ist durch ein bewegtes Relief charakterisiert und fällt nach Nordosten hin von 331 m auf 305 m ü. NN ab.

Die Geologie des Planungsgebietes wird durch Kuseler Schichten aus dem Unterrotliegenden bestimmt. Diese Schichten bestehen größtenteils aus Ton- und Siltsteinen und bilden das Ausgangssubstrat für mäßig saure Braunerden und Parabraunerden sowie Gleye und gleyartige Böden in grundwasserbeeinflussten Bereichen. Das Wasserleitvermögen des Untergrundes wird als gering eingestuft. Das Grundwasser ist mittelhart. Die mittlere jährliche Nie-

erschlagsmenge im Planungsgebiet liegt zwischen 800 und 850 mm. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 ° C. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Klimatisch dient das Plangebiet als Kaltluftentstehungsraum, dessen produzierte Kaltluft in Richtung Nordosten abfließt.

Geländeklimatisch ist das Planvorhaben als unproblematisch zu beurteilen, da nur Einzelgebäude in lockerer, offener Bauweise errichtet werden und die Ausgleichspflanzungen als offene Obstwiesen gestaltet werden.

Die Hauptnutzungsform des Planungsgebietes besteht aus intensivem Ackerbau mit dem Schwerpunkt Getreideanbau. Ein Feldgehölzstreifen, eine Feuchtwiesenbrache und kleinere Streuobstbestände bilden weitere Biotop- bzw. Strukturelemente in der Ortsrandlage.

Die betroffenen Landwirte erhalten im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens entsprechende Ersatzflächen, soweit dies erforderlich wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Schutzgebiet des Natur- oder Gewässerschutzes.

Bodendenkmale, Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt, allerdings ist vermehrt mit Munitionsrückständen aus dem letzten Weltkrieg zu rechnen, insgesamt wurden im Plangebiet 16 Einzelbombenrichter registriert.

Das gesamte Gebiet entwässert in den rd. 200 m entfernten, in nördlicher Richtung fließenden Höhwiesgraben.

### **3      *Planungskonzeption und Festsetzungen***

Der Schwerpunkt der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung St. Wendels wird sich im wesentlichen auf die Kernstadt mit deren Nahbereichen Oberlinxweiler und Bliesen konzentrieren müssen. Analog dazu sollen auch hier die Schwerpunkte der Wohnsiedlungstätigkeiten liegen.

Für Bliesen wurde ein erhöhter Wohnbaubedarf nachgewiesen. Bevor nun an verschiedenen Stellen mehrere kleinere Wohnbaugebiete in den Außenbereich nach der "Salamitaktik" entwickelt werden, scheint es aus städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gründen geboten, eine Erschließung für ein größeres zusammenhängendes Gebiet anzugehen und die Ortsentwicklung in diesem Bereich abzurunden und mittelfristig den Baustellenbedarf zu befriedigen.



### 3.1 *Alternativendiskussion*

Um potentielle Konflikte der Erschließungsplanung bereits frühzeitig zu erkennen bzw. zu minimieren und damit die Planung auch besser durchsetzen zu können, wurde im Vorfeld der Planung eine Bauflächenuntersuchung für mehrere potentielle Gebiete durchgeführt.

Aufgabe der Wohnbauflächenuntersuchung war es, schon bei der Standortfindung Konflikte zwischen den Belangen flächenbeanspruchender Nutzungen und Restriktionen, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes und den Belangen der Stadtplanung aufzuzeigen und nach Möglichkeit auszuklammern. Diese frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange und siedlungsbeeinflussenden Belange in der Bauflächenuntersuchung führt nicht nur zu einer Zeit- und Aufwandsersparnis bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern rechtfertigt auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

Insgesamt vier Standorte wurden letztlich in die nähere Betrachtung einbezogen:

- a) Bereich nordwestlich des Friedhofes bis zum Schützenhaus, Gewann "Auf dem Holler" mit einer Erschließung über die Feldstraße und Friedhofstraße
- b) Bereich nordöstlich der stillgelegten Bahnlinie St. Wendel-Oberthal, Gewann "Am Niederhoferberg" mit einer Erschließung über die Niederhofer Straße
- c) Bereich nordöstlich der St. Wendeler Straße, Gewann "In Zäseldell" mit einer Erschließung über die Zäselstraße oder einer Direktanbindung an die L 134
- d) Bereich westlich des Baugebietes "Krämert-Backofen", Gewann "Laubersthal" mit einer Erschließung über die Burgstraße und die Straße Zum Augenborn.

Folgende Kriterien wurden für die Abwägung herangezogen:

- Größe des erforderlichen Eingriffes in Natur und Landschaft
- Topographische Verhältnisse
- Erschließungsaufwand und Entsorgungsmöglichkeiten
- Grundstücksverfügbarkeit
- Städtebauliche Eignung
- Attraktivität der Grundstücke

### Standort

Kriterium	Auf dem Holler	Am Niederhofer- berg	Laubersthal	Im Zäseldell
Eingriff in Naturhaushalt	4	2	2	4
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	3	2	3	3
Störung der Topographie	2	2	2	2
Aufwand für Verkehrsanbindung	2	3	2	3
Aufwand Versorgung	2	2	2	2
Aufwand Entsorgung	3	4	2	1
Aufwand Grunderwerb	2	3	2	3
Entfernung zum Ortskern	3	4	3	3
Vorbelastungen	3	1	2	4
Exposition	3	1	3	3
Beeinträchtigung der Ortsabrundung	4	4	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>

1 sehr gering, 2 gering, 3 mittel, 4 hoch, 5 sehr hoch

Die Bewertung erfolgte durch Ortsbegehungen, Luftbildauswertung und Karteninterpretation.

Als die beste Standortalternative hat sich bei dieser Untersuchung eindeutig "Laubersthal" herauskristallisiert. Die Detailuntersuchung im Anschluß an dieses Auswahlverfahren und insbesondere die Biotoptypenkartierung haben gezeigt, daß der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen und durch Schonung des Bestandes ausgeglichen werden kann.

Den generellen Zielen der Landesplanung auf sparsamen und schonenden Umgang mit Natur und Boden wird Rechnung getragen.



### 3.2 **Bodenordnung und Grundbesitz**

Mit Ausnahme der Wegeflächen und einer Parzelle ist die gesamte Fläche des Planungsgebietes in privatem Grundbesitz. Der erforderliche Grunderwerb muß daher durch die Stadt durchgeführt werden. Unterstützend kann hier das Amt für Landentwicklung, das ein Flurbereinigungsverfahren für die gesamte Gemarkung Bliesen durchführt, tätig werden.

Ein Umlegungsverfahren wird unmittelbar an den Grunderwerb eingeleitet. Die Grundstücksverhandlungen werden zeigen, ob die angestrebte freiwillige Umlegung gelingt oder ob ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren durchgeführt werden muß.

Den Landwirten, die Flächen langjährig gepachtet haben, wird auf der Grundlage eines Gutachtens eine adäquate Pachtaufhebungsentschädigung gezahlt.

Alle öffentlichen zu vergebenden Baustellen werden mit einer Bauverpflichtungsklausel für einen Zeitraum von 2 Jahren veräußert.

### 3.3 **Bauliche Nutzung**

Um den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft fließend zu gestalten und zugleich dem dörflichen Charakter des Stadtteiles Bliesen Rechnung zu tragen, wird der räumliche Geltungsbereich in zwei Baunutzungsbereiche unterteilt. Während an die existierende Wohnbebauung im Osten des Plangebietes ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO anschließt, bildet ein "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO das Bindeglied zur freien Landschaft.

Für die Grundstücke sind dabei Flächengrößen zwischen ungefähr 550 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen, um unterschiedliche Ansprüche an die Baugrundstücke befriedigen zu können.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Ein Dachgeschoßausbau ist möglich. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt allerdings unverändert dadurch.

Erstellt werden können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise bei einer großzügig gehaltenen Dachneigung von 28° bis 48°.

Zur Einpassung ins Ortsbild finden regionaltypische Strukturen (offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Durchgrünung, Straßenbreite, Dachform und -neigung etc.) sowie Materialien (Eindeckung, Fassadengestaltung etc.) in den bauordnungsrechtlichen Festsetzung ihren Niederschlag.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung und einer Störung des Ortsbildes des Stadtteiles Bliesen, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit in der Regel 1 bis 3 Wohnungen pro Wohngebäude besteht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 4 begrenzt. Somit soll eine städtebauliche Einbindung des geplanten Wohn- und Dorfgebietes in die gewachsene Siedlung gewährleistet und der Charakter Bliesens erhalten werden. Zudem will der Planungsträger das Ver-



kehrsaufkommen in den benachbarten Erschließungsstraßen tragfähig und begrenzt halten.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Aufmaß kann zugelassen werden.

Durch die eng begrenzte überbaubare Fläche im Zentrum des Wohnbaugebietes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB zulässig.

Nicht zulässig sind befestigte Zufahrten und Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzung ist notwendig, um notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes wird in dem zu erhaltenden Hochgrünbestand ein Kinderspielplatz integriert, der auch von den Anwohnern des bereits bestehenden Wohngebietes mitgenutzt werden kann.

### **3.4 Verkehrsanlagen**

Grundlagen für die Erschließungsstruktur bilden neben der Topographie die vorhandene Feldwirtschaftswegeführung sowie die angrenzenden Erschließungsstraßen des benachbarten Wohngebietes. So werden die Verlängerung der Straßen "Zum Augenborn" und "Burgstraße" in das Gesamterschließungskonzept miteinbezogen und dem Bedarf entsprechend ausgebaut. Das Plan-

gebiet selbst wird durch zwei fast parallel verlaufende, mindestens 6,50 m breite Straßen in Nord-Süd-Richtung erschlossen, die im Norden und Süden auf die angesprochenen Feldwirtschaftswege treffen. Sowohl die "Burgstraße" als auch die Straße "Zum Augenborn" dienen dabei dem fließenden Verkehr als Verbindung zur Ortsdurchfahrt des Stadtteiles Bliesen. Der Endausbau der Straßen erfolgt in verkehrsberuhigter Bauweise.

Der existierende landwirtschaftlich genutzte Weg am Westrand des räumlichen Geltungsbereiches bleibt zur notwendigen Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in seiner jetzigen Form erhalten.

Bliesen ist über die Landesstraße L I.O.134 erschlossen und an die umliegenden Gemeinden und Stadtteil angebunden. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) entspricht dem Mindeststandard im ländlichen Raum. Die noch vorhandene Bahnlinie St. Wendel-Oberthal-Tholey ist stillgelegt.

### 3.5 ***Ver- und Entsorgung***

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen des angrenzenden Siedlungsgebietes. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der beabsichtigten gemischten Verkehrsfläche jeweils talseitig verlegt.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Zum gefahrlosen Abfluß des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mit potentieller Versickerung und Verdunstung dienen entsprechende miteinander verbundene öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan. Ein breitflächiger Abfluß über die belebte Bodenzone zum nahe gelegenen Vorfluter "Höhwiesgraben" ist im Nordosten vorgesehen.

Seitens des Vorhabensträgers wird zur Entlastung der Kanalisation und als Beitrag zum Hochwasserschutz empfohlen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wieder zu verwenden. Dies kann geschehen z. B. durch Dachbegrünung, mittels Zisternen oder Brauchwasserbehälter sowie durch die Anlage von naturnahen Gartenteichen.

Die Abwasserentsorgung übernimmt das Abwasserwerk der Stadt. Die Schmutzwasserfracht wird über die Ortskanalisation der Kläranlage Bliesen zugeführt. Die Kläranlage verfügt über eine ausreichende Reservekapazität.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVV, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel, die Gasversorgung durch die EBW und die Abfallentsorgung durch den KABV sichergestellt. Ein Wertstoffcontainerstandort ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden.



### 3.6 *Grün- und Landschaftsplanung*

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche. Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen und innerhalb des Planungsgebietes abzuwägen.

Die wichtigsten Leitsätze und Zielsetzungen der Grünordnung in diesem Bebauungsplan sind daher:

- Erhaltung vorhandener Gehölze und wertvoller Biotopstrukturen
- Anpflanzung naturnaher Pflanzengemeinschaften innerhalb der Grünflächen (ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste)
- Vernetzung der bestehenden oder noch zu entwickelnden Biotope untereinander und mit der Umgebung
- Einbindung des Planungsvorhabens in das Landschaftsbild
- Extensive Pflegemaßnahmen sowohl auf öffentl. als auch privaten Grünflächen.

Die Erschließung des Neubaugebietes hat eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Planungsgebiet zur Folge, wie Bodenversiegelung, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verlust von Biotop- und Landwirtschaftsfläche, Veränderung der Landschaftsstruktur und des -bildes und erhöhte Schadstoffbelastungen.

Daher müssen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft beachtet und durchgeführt werden.

- Zur Minimierung des Eingriffes wird die Verkehrsfläche auf die erforderlichen Mindestvorgaben reduziert.
- Von den Grundstücksflächen dürfen maximal 40 % überbaut werden.
- Jeder Grundstückserwerber wird verpflichtet pro Wohneinheit mindestens einen großkronigen Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen.
- Nach Süden und Osten hin wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt, wo ausschließlich alte Obstbaumarten Verwendung finden.
- Das Regenwasser soll offen im Trennsystem abgeführt werden.

Folgende Funktionen werden mit v.g. Maßnahmen erfüllt:

- Schutzfunktion für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten
- Erweiterung von Nahrungsgrundlagen sowie Brut- u. Nistmöglichkeit für viele Tierarten
- Verbesserung des Mikroklimas
- Verringerung der Lärmemissionen
- Wirkung als Staubfilter
- Bereicherung des Landschaftsbildes und Abschirmung der Gebäude
- Anreicherung des Grundwassers



- Schaffung biotopvernetzender Strukturen.

Mit allen Maßnahmen in ihrer Summation werden die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes so gering wie möglich gehalten und ausgeglichen.

### 3.7 Flächenbilanzierung

#### 3.7.1 Bewertung des Ist-Zustandes

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes eine Biotoptypenkartierung durch das Büro Walter Schroer durchgeführt. Alle besonders hochwertigen Biotope wurden als zu erhalten im Bebauungsplanentwurf integriert.

Insgesamt können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13 Biotoptypen unterschieden werden. Die Bewertung orientiert sich an dem vom Landesamt für Umweltschutz vorgegebenen Bewertungsrahmen.

Fläche	Flächengröße	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Ackerfläche (Getreide), intensiv genutzt	46.349 m <sup>2</sup>	3	139.047
Eutrophe Glatthaferwiese, intensiv genutzt	9.395 m <sup>2</sup>	6	56.370
Eutrophe Pferdekoppel, intensiv genutzt	12.584 m <sup>2</sup>	5	62.920
Mesotrophe Glatthaferwiese, extensiv genutzt	9.355 m <sup>2</sup>	10	93.550
Eutrophe Feuchtwiese, extensiv genutzt	3.172 m <sup>2</sup>	10	31.720
Streuobstwiese, extensiv genutzt	5.210 m <sup>2</sup>	13	67.730
Feldgehölze, Einzelbäume	3.180 m <sup>2</sup>	12	38.160
Fichtenhecke	142 m <sup>2</sup>	8	1.136
Feldwege, unbefestigt	1.776 m <sup>2</sup>	2	3.552
Feldweg, mit Rasengittersteinen	580 m <sup>2</sup>	1	580
Asphaltweg, Fahrsilo	346 m <sup>2</sup>	0	0
Eutrophe Hochstaudenflur, Säume	2.787 m <sup>2</sup>	10	27.870
Hygrophile Hochstaudenflur, Säume	410 m <sup>2</sup>	13	5.330
<b>Gesamt</b>	<b>95.286 m<sup>2</sup></b>		<b>527.965</b>

### 3.7.2 Bewertung des Planungszustandes

Fläche	Flächengröße	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
überbaubare Fläche, maximal	20.548 m <sup>2</sup>	0	0
Gartenfläche, Rasen, privat	30.821 m <sup>2</sup>	5	154.105
Straßenfläche, asphaltiert	6.642 m <sup>2</sup>	0	0
Straßenbegleitgrün, Pflanzinseln	1.661 m <sup>2</sup>	3	4.983
Weg, unbefestigt	1.639 m <sup>2</sup>	2	3.278
Weg mit Rasengittersteinen	174 m <sup>2</sup>	1	174
Streuobstwiesen, privat	18.733 m <sup>2</sup>	13	113.529
Eutrophe Glatthaferwiese, privat	3.870 m <sup>2</sup>	6	23.220
Eutrophe Feuchtwiese (unverändert)	3.172 m <sup>2</sup>	10	31.720
Hygrophile Hochstaudenflur (unverändert)	410 m <sup>2</sup>	13	5.330
Fichtenhecke (unverändert)	142 m <sup>2</sup>	8	1.136
Feldgehölze, Einzelbäume (reduziert)	2.924 m <sup>2</sup>	12	35.088
Mesotrophe Glatthaferwiese (extensiv), öffentlich	5.899 m <sup>2</sup>	10	58.990
Streuobstwiese, öffentlich	8.651 m <sup>2</sup>	13	112.463
<b>Gesamt</b>	<b>95.286 m<sup>2</sup></b>		<b>544.016</b>

### 3.7.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotoptypen beträgt im Ist-Zustand nach obiger Bewertung eine ökologische Wertigkeit von 527.965 Punkten.

Die ökologische Wertigkeit der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächennutzungen beträgt 544.016 Punkte.

Durch den festgestellten Punkteüberhang in Höhe von 16.051 Punkten kann nachvollziehbar dargestellt werden, daß die geplante Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Planungsgebietes zum Zweck des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

### 3.8 *Kenndaten der Planung*

#### 3.8.1 *Geplante Flächennutzungsarten*

	in m <sup>2</sup>	in %
Nettowohnbau land	51.369	53,86
davon: allgemeines Wohngebiet	35.845	
davon: Dorfgebiet	15.524	
Öffentliche Grünflächen	21.144	22,26
davon: Spielplatz	2.402	
davon: Ausgleichsflächen	18.742	
Private Grünflächen	12.603	13,21
Öffentliche Verkehrsfläche	10.116	10,61
Straßenlänge = 1.457,5 laufende Meter		
Versorgungsflächen	54	0,06
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>95.286</b>	<b>100,00</b>

#### 3.8.2 *Bauplatzangebot*

Anzahl der Baugrundstücke:	74
Durchschnittliche Größe:	694,18 m <sup>2</sup>
Minimale Größe:	494 m <sup>2</sup>
Maximale Größe:	1.250 m <sup>2</sup>
Maximale Wohneinheiten je Grundstück:	4

## 4 *Abwägung und Fazit*

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander berücksichtigt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Für die wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Fläche für Wohnbebauung andererseits wurde von der Stadt ein geeigneter Kompromiß zwischen den einzelnen Belangen gefunden. Daher sollte die benötigte Wohnbaufläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort in einem Bebauungsplan festgelegt werden und gleichzeitig die dazu erforderliche Flächennutzungsplanteiländerung durchgeführt werden.

Die Umsetzung dieses Vorhabens entspricht dabei den Zielen für die Siedlungsstruktur unter anderem durch schwerpunktmäßige Ausrichtung auf den zentralen Ort und seinen Nahbereich. Die Planung orientiert sich am bestehenden Ortsgrundriß und den ortstypischen Siedlungsformen, wobei auf eine dem Bestand angepaßte Maßstäblichkeit der Bauwerke geachtet wird.

Insgesamt entspricht die Planung einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen, die der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit aus-



reichendem preiswertem Wohnraum im ländlichen Raum des nordöstlichen Saarlandes dient. Wichtiger Effekt dieser Realisation ist die Verhinderung des Abwanderns, insbesondere der jungen Bevölkerungsschichten, aus diesem strukturell schwächeren ländlichen Raum in die bereits überlasteten Agglomerationsräume.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. Harth  
techn. Angest.

Gesehen:



H.P. Rupp  
Abteilungsleiter