Kreisstadt St. Wendel
- Stadtbauamt
Az.: - 610 – Ha/Kr

Kreisstadt St. Wendel

Bebauungsplan Nr. 05.04 "Hinter der Hümes" und Bebauungsplan Nr. 05.01 „Hümes Teil 1", 5. Änderung Stadtteil Hoof

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
(zur Aufstellung und Änderung)

Stand: **Januar 2007**

Inhalt:

		Seite:
1.	**Vorbemerkungen**	3
1.1	Verfahrensvermerke	3
1.2	Gesetzliche Grundlagen	4
2.	**Ausgangssituation**	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3	Umwelt- und Nutzungspotentiale	5
2.4	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.	**Planungskonzeption und Festsetzungen**	6
3.1	Grundsätze und Ziele der Planung	6
3.2	Verkehrsanlagen und Infrastruktur	7
3.3	Ver- und Entsorgung	7
3.4	Bauliche Nutzung	7
3.5	Örtliche Bauvorschriften	8
3.6	Grün- und Landschaftsplanung	9
3.7	Flächenbilanzierung	10
3.8	Grundbesitzverhältnisse	11
4.	**Abwägung und Fazit**	11

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Am 26.06.2003 hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Hümes" und zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Hümes Teil 1" im Stadtteil Hoof gefasst.

Der Beschluss, zur Aufstellung und Änderung wurde am 28.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 05.02.2004 bis 05.03.2004 durchgeführt und ortsüblich am 28.01.2004 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2004 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Sieben dieser Beteiligten und vier Bürger haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 01.06.2006 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 01.06.2006 den Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und der Begründung hat in der Zeit vom 25.09.2006 bis einschließlich 25.10.2006 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.09.2006 ortsüblich bekannt gegeben.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 19. 12. 2006 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 19.12.06 die Bebauungspläne „Hinter der Hümes" und „Hümes Teil 1, 5. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Dienststelle die Bebauungspläne eingesehen werden können.

Mit dieser Bekanntmachung treten die Bebauungspläne „Hinter der Hümes" und „Hümes Teil 1, 5. Änderung" in Kraft.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

BauGB
Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 6. 2005 (Bundesgesetzblatt Seite 1818)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), 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)

BbodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

ROG
Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 1997, 2081.2102), letzte Änderung durch Art. 2 b des Gesetzes vom 25.6. 2005 (BGBl. Seite 1746)

PlanzV 90
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58)

LBO
Landesbauordnung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 16. April 2004)

KSVG
insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Oktober 2003 (Amtsblatt 2004 S. 594)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.6.2005 I 1818

SNG
Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt vom 29. Juli 2004, S. 1550)

BImSchG
das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830; geändert durch Art. 1 V v. 25. 6. 2005 I 1865

WHG
das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25. 6. 2005 I 1746.

SWG
das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. September 2004, S. 1994)

SDSchG
Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt vom 22.07.2004, S. 1498)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. 6. 2005 (BGBl I S. 1794))

SaarlUVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.2002 (Amtsblatt 2002, S. 2494), zuletzt am 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498) geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das rd. 26.000 m² große Plangebiet liegt am südöstlichen Randbereich des Stadtteils Hoof und kann an die Rundstraße angebunden werden. Die Fläche ist vollständig von Wohnbebauung umgeben.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hoof im Flur 4 die Parzellen Nr. 126/1, 126/2, 128/1, 129/1, 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 130, 131/1, 131/2, 132, 152/1, 160/1 und 161. Sie wird umgrenzt im Osten durch die Rundstraße, im Norden durch den Ahornweg, im Westen durch einen Muldengruben (Parz.-Nr. 160/1) und im Süden durch die hinteren Grundstücksgrenzen, welche im Mittel ca. 30 m parallel nördlich der „Neue Straße“ verlaufen.

2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland, einer Untereinheit des Saar-Nahe-Berglandes. Das Gelände stellt eine nach Süden exponierte Hangfläche dar, die von Nord nach Süd von 341 auf 329 m ü. NN abfällt.

Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um eine Mähwiese und eine Ruderalfläche mit vereinzelten Vernässungen und Baumgruppen, sowie um eine Baumreihe entlang des Ahornweges.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 800 und 850 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,5° C. Die Geologie des Gebietes wird durch die Lebacher Schichten des Unterliegenden bestimmt. Hier sind graue Tonsteine charakteristisch. Es können in ihnen dünnere Kalkbänke und Kohleflözchen auftauchen. Die Hauptbodenart ist Braunerde. Es wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten zur Erkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erstellt. Hiernach ist aufgrund von Baggerschürfen, Rammsondierungen und einer Altbergbaurecherche nicht mit Hohlräumen zu rechnen. Der Untergrund ist ausreichend tragfähig für die geplanten Bauvorhaben. Das Gutachten kann beim Stadtbauamt eingesehen werden.

Altlasten oder Bodendenkmale sind im Plangebiet keine bekannt. Bei den Aushubarbeiten ist jedoch auf entsprechende Anzeichen zu achten und ggf. dem Landesamt für Umweltschutz bzw. dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Bei den Aushubarbeiten ist verstärkt auf Anzeichen von etwaigem ehemaligem Bergbau zu achten und ggf. dem Oberbergamt in Saarbrücken mitzuteilen.

2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1984 weist die Fläche als geplante Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 21 neuen Baufeldern für jeweils ein Wohngebäude vor.

Für den Stadtteil Hoof besteht mittelfristig nach eigener Berechnung und aufgrund der Baubewerberliste ein Gesamtbedarf von 30 bis 40 Wohneinheiten. Gemäß der aktuellen Baulückenbilanzierung der Stadt wird für Hoof von 16 anrechenbaren Baulücken gemäß LEP Siedlung ausgegangen. Die Neuausweisung von 21 Wohneinheiten soll einen Teil des örtlichen Bedarfes decken. Seit einigen Jahren sind im Stadtteil Hoof keine öffentlich verfügbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Dem steht ein reges Investitionsinteresse auf dem Wohnungsbausektor entgegen. Die erforderliche Eigenentwicklung des Ortes ist somit stark eingeschränkt womit mittelfristig die Auslastung der öffentlichen Infrastruktur und die aktive Ortsgemeinschaft gefährdet werden. Um die entstandene Lücke zumindest teilweise zu füllen, dient dieser Plan.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziel der Planung

Hoof ist mit 1048 Einwohnern (Stand: 30.12.2005) der sechstgrößte Stadtteil von St. Wendel.

Es ist dem Eigenbedarf für den örtlichen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

Der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wird größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Plangebietes zum Zwecke des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Erschließung wird optimiert. Mit Schließung dieser innerörtlichen großen Baulücke wird eine Erschließung in die offene Landschaft vermieden.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise. Die vorgesehene Bebauung als Allgemeines Wohngebiet soll den Siedlungskörper am Südostrand des bestehenden Wohngebietes abrunden. Die Grundflächenzahl soll wie ortsüblich 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 betragen. Die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Im Zuge der Fremdwasserentflechtung ab dem Sportplatz in Hoof bis zur Betzelbach ist zwischen der Straße ‚Am Hümes' und der Straße ‚Neue Straße' ein offener Graben zur Regenwasserführung angelegt. Der Graben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Hümes, Teil I, 4. Änderung' und tangiert den Planbereich des zur Aufstellung vorgeschlagenen Bebauungsplans ‚Hinter der Hümes' im Nordwesten.

Der Bebauungsplan ‚Hümes Teil 1' sieht für die genannte Fläche im Süden die Festsetzung ‚Spielplatz' und an der Straße ‚Am Hümes' ein Baufeld vor. Da der geplante Spielplatz an

dieser Stelle nicht umgesetzt wurde und wird, kann diese Festsetzung entfallen und künftig eine Grünfläche ausgewiesen werden. Außerdem muss der Entwässerungsgraben festgesetzt werden.

3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Rundstraße" erschlossen. Die Verkehrsfläche ist mit 6,50 m Breite den Verkehrsanforderungen angemessen dimensioniert. Die 4 nördlich gelegenen Bauplätze werden über den Ahornweg erschlossen, die restlichen 17 Baugrundstücke über eine neue Stichstraße mit einem Wendeplatz. Die neue Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVW, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung mit Erdkabel durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den städtischen Eigenbetrieb sichergestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Eine Gasversorgung ist zur Zeit nicht möglich.

Wertstoffcontainer sind in zumutbarer Entfernung mit ausreichender Kapazität vorhanden.

Die Abwasserentsorgung des Schmutzwassers der Anlieger an der Rundstraße erfolgt durch Anschluss an den Kanal in der Straße „Rundstraße". Die Kanäle werden im Straßenkörper verlegt und der Kläranlage von Hoof zugeführt

Das Oberflächenwasser wird in einen offenen Graben am westlichen Randgebiet geleitet und dann über einen neuen Niederschlagswasserkanal in den Betzelbach geleitet. Die geplanten Gebäude im Ahornweg müssen ihr Schmutzwasser aus dem Kellergeschoss im Bedarfsfalle in den Kanal im Ahornweg pumpen.

Die Anlieger der neuen Stichstraße leiten das Oberflächenwasser und Schmutzwasser in je einen eigenen Kanal getrennt zu den Anschlüssen im westlichen Randgebiet.

3.4 Bauliche Nutzung

Im geplanten Neubaugebiet sind freistehende Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen für allgemeines Wohnen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl 0,8.

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 Ausmaß 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.

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 erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen.

Gemäß § 12 Abs. 7 BauNVO bleiben die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche durch die o. g. Festsetzungen unberührt.

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

Für das geplante Neubaugebiet wurde ein geotechnisches Gutachten zur Feststellung der Tragfähigkeit des Untergrundes in Auftrag gegeben.

Demnach ist eine Flachgründung von Gebäuden auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte möglich.
Da die Dichte der durchgeführten Schürfe und Rammsondierungen allerdings in einem relativ groben Raster gewählt wurde wird den Bauherren empfohlen jeweils für ihr Grundstück eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der geotechnische Bericht, der auch allgemeine Baugrundbeurteilungen und weitere Handlungsempfehlungen enthält, kann von den Bauherren beim Stadtbauamt eingesehen werden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

In Form von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 LBO wird folgendes festgesetzt:
Die Höhenlage der öffentlichen Kanalisationsanlage der nördlich gelegenen Grundstücke am Ahornweg schließt eine unmittelbare Entwässerung des Kellergeschosses bzw. des Untergeschosses in das öffentliche Kanalisationssystem aus bzw. muss im Detail überprüft werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass Kellergeschosse bzw. Untergeschosse, die an die öffentliche Kanalisationsanlage angeschlossen werden müssen, mittels einer Hebeanlage oder aber einer sonstigen Anlage, deren Wirkungen denen einer Hebeanlage gleichkommen, an die öffentliche Entwässerungsanlagen anzuschließen sind.
Sofern aufgrund der besonderen Bauausführung (z. B. wasserdichte Wanne) und unter Berücksichtigung der Nutzung des Keller- bzw. Untergeschosses (keine Wasserzapfstellen, keine Einläufe, Abflüsse usw.) das Entwässerungserfordernis dieses Geschosses verneint werden kann und sonstige Gründe des öffentlichen Interesses die Herstellung einer derartigen Anlage nicht erfordern, kann auf schriftlichen Antrag (Befreiungsantrag) des Bauherrn im Einvernehmen mit der Gemeinde im konkreten Einzelfall von dieser Festsetzung befreit werden.

Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigem und teilweisewasserdurchlässigem Material zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit muss dabei mindestens 50 % betragen (z. B. erreichbar durch Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, u. a.).

In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien sowie § 17 Abs. 2 LBO wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bezwecken, einen Abstand von mind. 70 cm zum

Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gemäß § 61 LBO verfahrensfrei und gemäß § 63 LBO genehmigungsfrei 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 – ggf. weitergehende Vorschriften z. B. bezüglich des Stauraumes – bleiben unberührt.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
Die Versickerung oder Verwertung des unverschmutzten Niederschlagwassers hat, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), ansonsten ist es dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Teilflächen der Parzellen 160/1 und 161 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird für diese Fläche eine extensive Nutzung bzw. Pflege festgesetzt. Des Weiteren dienen diese Flächen der Aufnahme eines offenen Wassergrabens.

3.6 Grün- und Landschaftsplanung

a) Ausgangssituation:
Das Plangebiet wird überwiegend als zweischürige Wiese genutzt. Lediglich der westliche Randbereich, ein kleines temporär wasserführendes Muldentälchen, wird nicht mehr genutzt und stellt sich als Wiesenbrache mit vereinzelten Gehölzen dar. Entsprechend einfach ist die vorhandene Flora und Fauna strukturiert.

Von der geplanten Bebauung sind keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 17 – 21 SNG und keine besonders geschützten Biotope nach § 25 SNG betroffen. Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Wiesen und Ruderalflächen, sowie um eine Baumreihe und einzelne Baumgruppen (vgl. hierzu Biotoptypenkartierung in der Anlage).

b) Planung:
Aus Eingriffsminimierungsgründen werden diejenigen Bäume, die in die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke fallen, durch Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB geschützt. Innerhalb dieser Flächen sind zu berücksichtigen: DIN 18920, RAS-L 64, sowie ZTV Baumpflege Punkt 3.5. Bei den verbleibenden privaten Grünflächen werden entsprechende Bepflanzungsgebote festgesetzt, sodass durch Biotopaufwertungen zum Teil der Eingriff im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

Auf einer Teilfläche der Parzelle 160/1 werden diverse Laubgehölze angepflanzt. Eine anschließende Pflege und Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden folgende Grünordnungsmaßnahmen aufgenommen:

Die Flächenversiegelung für Zufahrten und Stellplätze ist in der Form zu minimieren, dass sie mit einem wasserdurchlässigen Belag (mindestens 50 %) gestaltet werden (gemäß § 10 Abs. 1 LBO und § 4 der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt St. Wendel).

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem Umfang zugelassen, als sie der genehmigten Anpassung des Baukörpers an das natürliche Gelände dienen und sich innerhalb des Baufeldes befinden.

Die verbleibende Grundstücksfreifläche ist mit standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen zu mindestens 30 % zu bepflanzen. Je Wohneinheit ist mindestens ein großkroniger Laubbaum-hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Stammumfang muss bei der Pflanzung mindestens 12 – 14 cm betragen.

Bei der Grundstücksentwässerung ist eine Regenwassernutzung und –rückhaltung soweit möglich durchzuführen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme werden auf zwei in räumlicher Nähe befindlichen flächen natürlicher Laubmischwald aufgeforstet gemäß den Waldbaurichtlinien des Saarlandes. Diese ökologische Aufwertung der beiden jungen Wiesenbrachen fügen sich optimal in die Landschaftsstruktur ein.

3.7 Flächenbilanzierung

Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an dem vom nordrheinwestpfälischen Landesamt für Umweltschutz vorgegebenen Bewertungsrahmen.

a) Bewertung des Ist-Zustandes

Biotoptyp	Flächengröße in qm	Biotopwert	Gesamtwert
Wiese/Weide	19.313	4	77.252
Wiesenbrache mit Gehölzgruppen	1.287	6	7.722
bebaute Fläche	841	0	0
Gartenfläche/Ziergehölze	1.585	4	6.340
Obstwiese (junger Bestand)	3.311	7	23.177
5 Biotoptypen	26.337		114.491

b) Bewertung des Planungs-Zustandes

Biotoptypen	Flächengröße in qm	Biotopwert	Gesamtwert
Baufläche (40 % überbaubar)	8.546	2	17.092
Straße, Weg	1.413	0	0
Wiesenbrache mit Gehölzgruppen	2.689	5	13.445
Zier- und Nutzgarten, strukturreich	13.310	4	53.240
Verkehrsgrün mit Sträuchern	379	3	1.137
5 Biotoptypen	26.337		84.914

c) Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktewert von 114.491.

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktewert von 84.914; also ein Defizit von 29.577 Punkten, also rd. 26 %. Um dieses Defizit zu verringern wird als weitere Ersatzmaßnahme auf den beiden städtischen Flächen Flur 3, Parz.-Nr. 41/1 und 43/1 die in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen, die bestehende junge Wiesenbrache mit standortheimischen Laubgehölzen aufgeforstet, auf Teilflächen mit insgesamt 9.185 m², was zu einem Aufwertungsfaktor von je 2 Punkten führt. Danach beträgt dann das rechnerische Defizit noch 11.207, was rd. 9,8 % entspricht.

Damit kann die geplante Nutzungsänderung im Bereich des Bebauungsplanes zwar nicht vollständig ausgeglichen werden, aber erscheint aufgrund der Alternativenuntersuchung im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses als die ökologisch sinnvollste Variante.

3.8 Grundbesitzverhältnisse

Fast der gesamte Planungsbereich befindet sich in städtischem Besitz. Lediglich 3 Baugrundstücke im Ahornweg befinden sich in Privatbesitz, d. h. 85 % der Bauplätze können öffentlich bereitgestellt werden.

Die Fläche für die geplante Ersatzmaßnahme befindet sich ebenfalls in städtischem Besitz.

4. Abwägung und Fazit

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Für die wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Wohnraumbedarf/Städtebau andererseits wurde ein geeigneter Kompromiss zwischen den Belangen gefunden. Daher sollte die benötigte Wohngebietsfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

Aufgestellt:

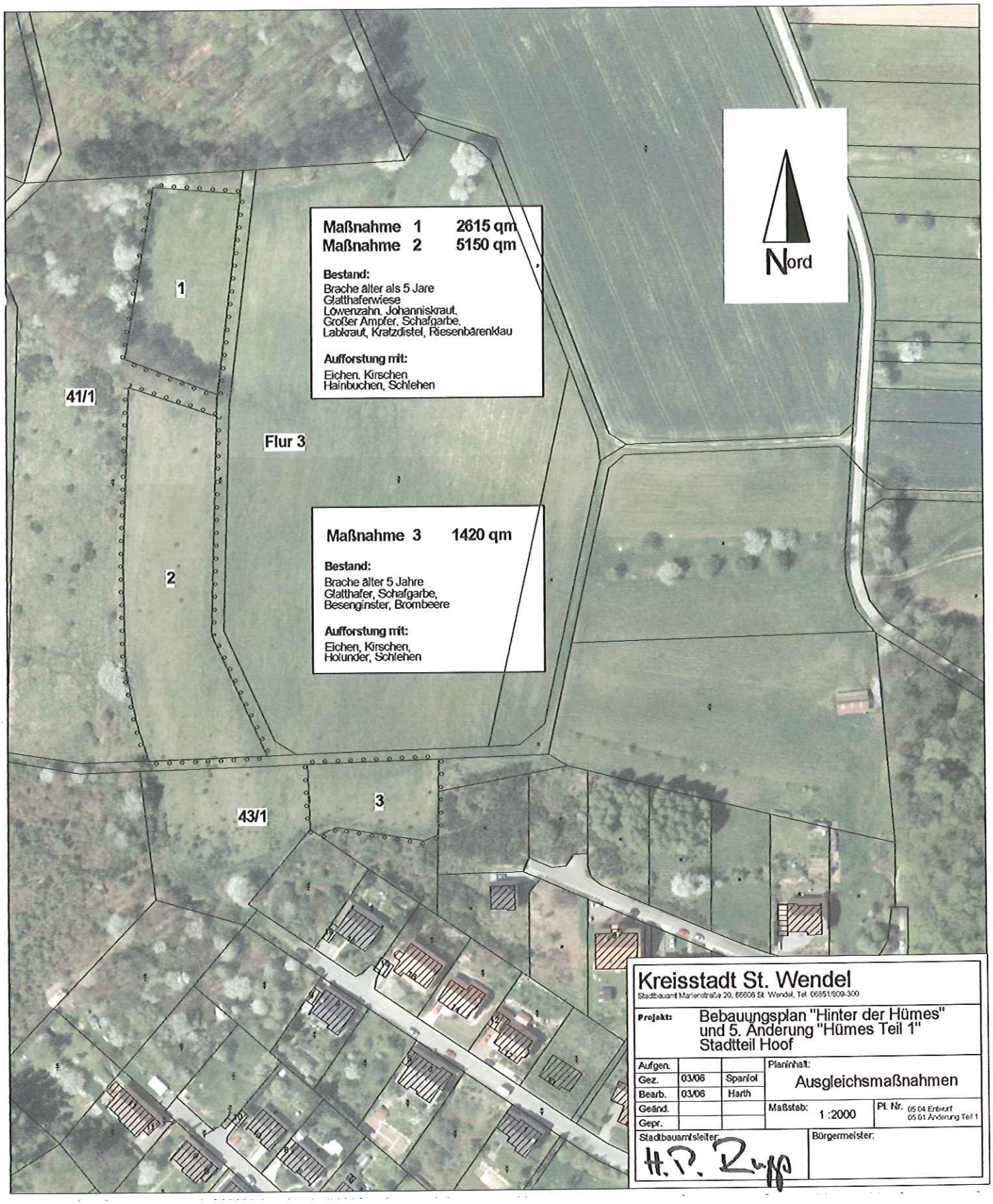
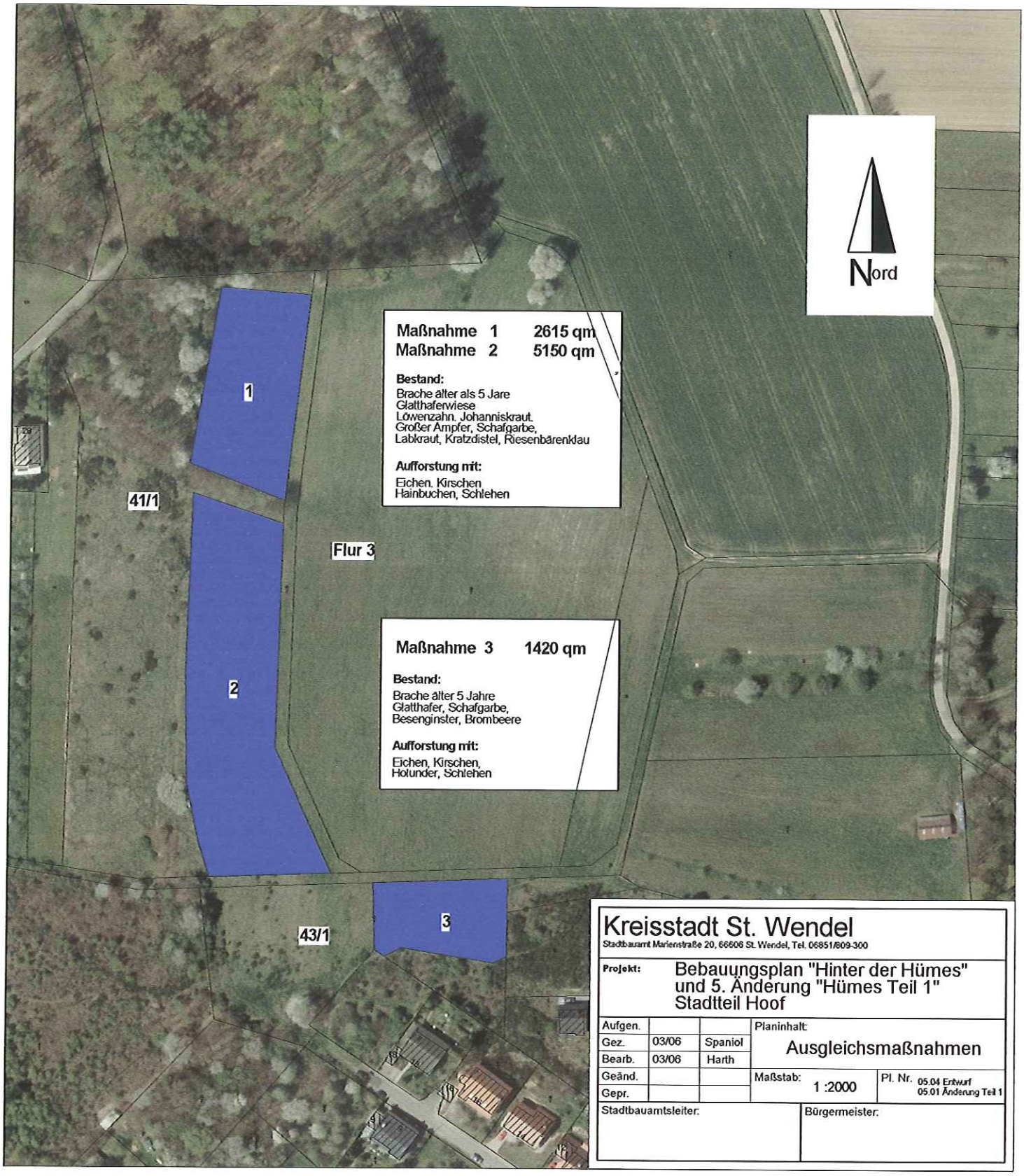
Dipl.-Geogr. Harth
techn. Angestellter

Gesehen:

Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter

Anlagen
Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme

Externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan "Hinter der Hümes" im Stadtteil Hoof



Externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan "Hinter der Hümes" im Stadtteil Hoof