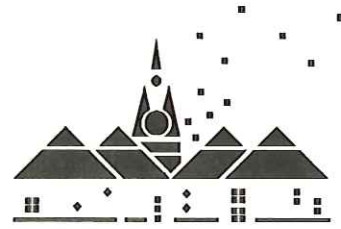


Kreisstadt St. Wendel  
- Stadtbauamt -  
Az.: 61.02.03 - 08.05 Ru-pu -



Kreisstadt St. Wendel

**Bebauungsplan  
Nr. 08.05 „Im Bremmer“  
in St. Wendel - Niederkirchen**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Stand: Entwurf 09/97  
610-bplbremm 09.09.1997

## **Inhalt:**

### **1. Vorbemerkungen**

- 1.1 Verfahrensvermerke**
- 1.2 Gesetzl. Grundlagen**

### **2. Ausgangssituation**

- 2.1 Lage im Raum**
- 2.2 Abgrenzung des Plangebietes**
- 2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale**
- 2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

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

- 3.1 Grundsätze und Ziele der Planung**
- 3.2 Bodenordnung und Grundbesitz**
- 3.3 Bauliche Nutzung**
- 3.4 Örtliche Bauvorschriften**
- 3.5 Verkehrsanlagen und Infrastruktur**
- 3.6 Ver- und Entsorgung**
- 3.7 Grün- und Landschaftsplanung**
- 3.8 Flächenbilanzierung**

### **4. Abwägung und Fazit**

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Verfahrensvermerke**

Am 16.11.95 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschluß zur Durchführung des Bebauungsplanes „Im Bremmer“ im Stadtteil Niederkirchen gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 27.01.97 bis 27.02.97 durchgeführt und ortsüblich am 18.01.97 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange werden vom 27.01.97 bis 10.03.97 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat am 12.06.1997 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und der Begründung hat in der Zeit vom 02.07.97 bis einschließlich 02.08.97 öffentlich ausgelegt (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 25.06.97 ortsüblich bekanntgegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.1997 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 16.10.1997 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 16.10.1997 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde am 29.10.1997 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt (§ 11 Abs.1 i.V. mit § 8 Abs. 3 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.12.1997 ortsüblich bekanntgegeben (§ 12 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Im Bremmer“ in Kraft.

## 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. I 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 3.6.1996)

§ 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)

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 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten v. 12.2.1990, 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 1993, S. 482)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-



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).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Raum**

Das ca. 20.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am Nordostrand der Ortslage von Niederkirchen. Im Süden schließt sich das Neubaugebiet „Am alten Friedhof“ an.

### **2.2 Abgrenzung des Plangebietes**

im Westen: Flur 2, Flurstück Nr. 46/4

im Südosten: Flurstück Nr. 17/1, 16, 15, 13/1, 33, 34, Flur 2 Gemarkung Niederkirchen, Flurstück Nr. 23/1 + 24, Flur 1 Gemarkung Marth

im Südwesten: Nr. 221/1

im Nordosten: Flur 1, Gemarkung Marth, Wegeparzelle

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale**

Das Plangebiet gehört zum Naturraum des Nordpfälzer Berglandes. Das Gelände fällt von Nordwest hin von 360 auf 350 m ü NN ab. Im Südosten nach Westen (Straßenverlauf) steigt es von 286,25 m auf 292 m ü NN an.

Es handelt sich um ungegliederte Acker- und Wiesenflächen in Hanglage.

### **2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Ein Bebauungsplan hat sich aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Planungshierarchie wird durch Änderung des F-Planes im Parallelverfahren Rechnung getragen.

Die geplante Größenordnung von ca. 15 Ein- bis Zweifamilienhäusern stimmt mit den Zielen der Landesplanung überein, d.h. es wird eine angepasste Eigenentwicklung des Gemeindebezirkes Niederkirchen ermöglicht.

## **3. Planungskonzeption und Festsetzungen**

### **3.1 Grundsätze und Ziel der Planung**

Gemeindebezirk weist mit Stichtag 01.01.1996 29.258 Einwohner auf und liegt mit

den Stadtteilen Niederkirchen, Saal, Marth, Bubach an der Ostgrenze zu den pfälzischen Nachbargemeinden.

Die Gemeinde verfügt in Niederkirchen über keine freien Baustellen mehr. Inzwischen liegen gem. der Baustellenbewerberliste der Stadt für Niederkirchen zahlreiche Anfragen ortsansässiger Bürger vor. Eine Aktivierung privater Baulücken erscheint nicht möglich bzw. durchsetzbar oder in ausreichendem Maße realisierbar.

Ziel ist es daher, eine begrenzte Anzahl neuer Bauplätze für den örtlichen Bedarf zu schaffen und gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht die Ortserweiterung in diesem Bereich abzuschließen und damit abzurunden.

Der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen. Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Planungsgebietes zum Zweck des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

### **3.2 Bodenordnung und Grundbesitz**

50 % der gesamten Fläche ist in städtischem Eigentum.

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

Für einen Großteil der privaten Parzellen besteht akutes Bauinteresse. Eine Bodenordnung hat bereits im Rahmen des abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens stattgefunden.

### **3.3 Bauliche Nutzung**

Im geplanten Neubaugebiet sind Ein- bis Zweifamilienhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen für allgemeines Wohnen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die max. Geschosßflächenzahl 0,6. Geneigte Dächer zwischen 22° und 45° mit roter Ziegeleindeckung sind für die Hauptgebäude vorgesehen. Schwächer geneigte Dächer müssen fachgerecht, vollflächig und dauerhaft begrünt werden. Dies gilt insbesondere für die Nebengebäude.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch Verlängerung der Straße Fasanenweg, die als verkehrsberuhigte Fläche ausgebaut wird. Um das Verkehrsaufkommen in der Straße „Fasanenweg“ und im Neubaugebiet zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Zahl von 4 Wohnungen festgesetzt.

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 Umganges 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 notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen.

Gem. § 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.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

In Form von örtlichen Bauvorschriften gem. § 93 LBO wird festgelegt, daß für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zwischen 22° und 45° mit roter Ziegeleindeckung zulässig sind. Schwächer geneigte Dächer müssen fachgerecht, vollflächig und dauerhaft begrünt werden.

Außerdem ist pro Wohneinheit mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen.

### **3.5 Verkehrsanlagen und Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch die vorhandene Straße Fasanenweg, die als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut wird.

Für die weitergehende infrastrukturelle Versorgung im Dienstleistungsbereich ist die Kreisstadt St. Wendel vorgesehen. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist im Stadtteil Niederkirchen gewährleistet.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVV, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Pfälzwerke und die Abfallentsorgung durch den KABV sichergestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung übernimmt das Abwasserwerk der Stadt. Es ist vorgesehen, die Erschließung im Mischsystem durchzuführen.

Durch das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde mit Datum vom 26.07.1995 der Abwasserbeseitigungsplan derart fortgeschrieben, daß die Abwässer von Niederkirchen in einer Kläranlage mit Standort in Saal gereinigt werden.

Entsprechend der Mittelbereitstellung im Wirtschaftsplan des AVS befinden sich derzeit sowohl die Planungen für die Hauptsammler und Regenwasserbehandlung als auch für die eigentliche Kläranlage in der Entwurfsplanung.

Der Beginn der Bauausführung ist für 1998 vorgesehen, Fertigstellung der Maßnahme in 1999.

Eine Versorgung mit Gas oder Fernwärme ist z. Zt. nicht geplant.

### **3.7 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 Plangebietes abzuwägen.

Aufgrund der topographischen Lage des Stadtteils Niederkirchen reduziert sich die Standortsuche auf wenige Alternativen. Für die gewählte Fläche sprachen die Kriterien Siedlungsabrundung, Flächenverfügbarkeit (50 % in Gemeindebesitz), durchgeführte Bodenordnung.

Gegen die Fläche am Sportplatz sprachen Erschließungsaufwand und Höherwertigkeit für Natur- und Landschaftshaushalt.

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist bei der vorgesehenen Fläche als gering zu bewerten. Es werden keine wertvollen Biotopstrukturen zerstört. Durch Anbindung an das vorhandene Infrastrukturnetz mit reduzierter Ausbautiefe werden die Eingriffe durch den Straßenbau minimal gehalten.

Im Rahmen der Bilanzierung wird der Ausgleichsbedarf aufgezeigt und entsprechende Lösungen angeboten.

Nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt sind nicht zu erwarten. Schädliche Emissionen werden das normale Maß eines Allgemeinen Wohngebietes nicht überschreiten.

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

- Erhaltung vorhandener Gehölze und wertvoller Biotopstrukturen
- Ansiedlung bzw. Anpflanzung naturnaher Lebensgemeinschaften innerhalb



der Grünflächen (ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten gemäß Bebauungsplan).

- 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 Grundwasserbildung, 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 auf die bereits vorhandenen Verkehrsflächen zurückgegriffen.
- Von den Grundstücksflächen dürfen maximal 30 % überbaut werden.
- Jeder Grundstückserwerber wird verpflichtet pro Wohneinheit mindestens einen großkronigen Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen
- in die Verkehrsfläche werden Laubbäume mit Unterpflanzung integriert
- nach Osten und Norden hin werden die extensiv genutzten Streuobstwiesen anschließen.

Folgende Funktionen werden mit v.g. Maßnahmen erfüllt:

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

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

### **3.8 Flächenbilanzierung**

#### **3.8.1 Flächennutzung**

Das gesamte Planungsgebiet wird als Wiesenflächen und Ackerflächen genutzt.

### 3.8.2 Flächenbewertung

#### a) Bewertung des Ist-Zustandes

Fläche	Flächengröße m <sup>2</sup>	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Mähwiese/Acker	18.748	2	37.496
Verkehrsfläche unbef.	1.602	2	3.204
<b>Gesamt:</b>	<b>20.350</b>		<b>40.700</b>

\* Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an dem von der Landesregierung NRW vorgegebenen Bewertungsrahmen

#### b) Bewertung des Planungszustandes

Fläche	Flächengröße	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Bebaubare Fläche	6.052	0	0
Restgrundstücksfläche	7.364	2	14.728
Verkehrsfläche	1.420	0	0
Verkehrsfläche unbef.	1.377	2	2.754
Verkehrsgrün	191	3	573
Streuobstwiese	2.826	7	19.782
Hecke, priv.	1.120	8	8.960
<b>Gesamt</b>	<b>20.350</b>		<b>46.797</b>

### 3.8.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktwert von 40.700

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktwert von 46.797 und damit eine positive Bilanz.

## 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 im vorliegenden Bebauungsplan wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Fläche für den Wohnraumbedarf andererseits wurde von der Stadt ein geeigneter Kompromiß zwischen den einzelnen Belangen gefunden.

## 5.1 Artenliste Bestand

Entsprechend der floristischen Ausstattung gliedert sich die Fläche in 6 Teilbereiche. Die Gliederung ist dem Fachplan Biotopstruktur zu entnehmen.

Aufgestellt:



Rupp  
techn. Angest.

Gesehen:



Dipl.-Ing. Volz  
Stadtbauamtsleiter