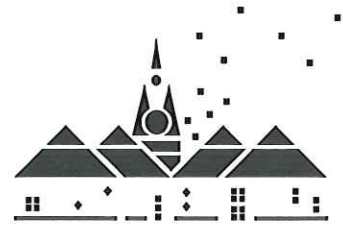


Kreisstadt St. Wendel  
- Stadtbauamt  
Az.: - 610 - BIP – Ru/Hi



Kreisstadt St. Wendel

# **Bebauungsplan Nr. 09.08 “Am Häuselsberg” Teil II Stadtteil Niederlinxweiler**

## **Begründung** gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: September 2000

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

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Verfahrensvermerke**

Am 11.03.1999 hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Häuselsberg“ Teil II im Stadtteil Niederlinxweiler gefasst.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 27.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 10.01.2000 bis 10.02.2000 durchgeführt und ortsüblich am 27.12.1999 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.1999 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Drei dieser Beteiligten haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 01.03.2000 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 01.03.2000 den Entwurf gebilligt und die erneute 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 29.05.2000 bis einschließlich 29.06.2000 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 19.05.2000 ortsüblich bekannt gegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2000 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 07.09.2000 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 07.09.2000 den Bebauungsplan „Am Häuselsberg“ Teil II als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Satzungsbeschluss wurde am **15.09.2000** ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Dienststelle der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## Gesetzliche Grundlagen

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

### ***BauGB***

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber.1998, S.137)

### ***BauNVO***

Baunutzungsverordnung 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)

### ***PlanzV 90***

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

### ***LBO***

Bauordnung für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes vom 13.08.1998, S. 721)

### ***KSVG***

insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682 ff)

### ***BNatSchG***

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

### ***SNG***

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

### ***BImSchG***

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)

### ***WHG***

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)

### ***SWG***

das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)



## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Raum**

Das 3.868 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Niederlinxweiler, in der Verlängerung der Straße „Zum Ebertsborn“..

### **2.2 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst im Flur 9 die städtischen Parzellen Nr. 77/1, 77/2 und 76/3 sowie Teilflächen der privaten Parzellen Nr. 74 und 75.

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

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland. Das Gelände ist durch ein bewegtes Relief charakterisiert und steigt von Südwest nach Nordost von 305 m auf 310 m über NN an.

Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um Wiesen und Ruderalflächen, sowie um eine Baumreihe aus älteren Obstbaum-Hochstämmen.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 800 und 850 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,5° C. Die Geologie des Gebietes wird durch die Oberen Heusweiler Schichten bestimmt.

### **2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

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

Der Flächennutzungsplan sieht für den Stadtteil Niederlinxweiler als Schwerpunktentwicklung die Wohnsiedlungstätigkeit vor.

Im Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 3 Baufeldern für jeweils ein Wohngebäude vor.

Nach der Baustellenbewerberliste der Stadt besteht für den Stadtteil Niederlinxweiler derzeit ein Gesamtbedarf von 128 Wohneinheiten.

Gemäß der aktuellen Baulückenbilanzierung der Stadt wird für Niederlinxweiler von 21 anrechenbaren Baulücken ausgegangen.. Die Neuausweisung von 3 Wohneinheiten soll einen kleinen Teil des örtlichen Bedarfes decken. Zur Zeit sind im Stadtteil Niederlinxweiler keine öffentlichen verfügbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Dem steht ein reges Investitionsinteresse auf dem Wohnungsbausektor entgegen. Um die entstandene Lücke zumindest teilweise zu füllen, dient dieser Plan.

## **3. Planungskonzeption und Festsetzungen**

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

Niederlinxweiler ist mit 2340 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil von St. Wendel und liegt an der Verkehrsachse B 41/Bahnlinie Saarbrücken - St. Wendel - Türkismühle und ist mit einem Bahnhof ausgestattet.

Neben dem Eigenbedarf sind Flächen für den örtlichen und überörtlichen Wohnraumbedarf zur Verfügung zu stellen.

Der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wird 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 Erschließung wird optimiert.

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

### **3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Ebertsborn“ erschlossen. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m den Verkehrsanforderungen angemessen dimensioniert.

### **3.3 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 Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den EVS sichergestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Kanal in der Straße „Ebertsborn“. Der Mischwasserkanal im Gebiet wird im Straßenkörper verlegt. Eine Kläranlage für Niederlinxweiler ist geplant. Die Unterlagen liegen zur Zeit dem Landesamt für Umweltschutz zur Genehmigung vor. Baubeginn ist voraussichtlich noch im Jahr 2000.

Wertstoffcontainer sind in zumutbarer Entfernung mit ausreichender Kapazität vorhanden.

### **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.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften

In Form von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 93 LBO wird folgendes festgesetzt:

Die Höhenlage der öffentlichen Kanalisationsanlage schließt eine unmittelbare Entwässerung des Kellergeschosses bzw. des Untergeschosses in das öffentliche Kanalisationssystem aus. 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 öffentlichen 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 Material zulässig.

In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien sowie analog zum § 19 TVO zur LBO in der geltenden Fassung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 93 Abs. 5 LBO festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bezwecken, einen Abstand von mindestens 70 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gemäß § 65 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 – ggf. weitergehende Vorschriften z. B. bezüglich des Stauraumes – bleiben unberührt.

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die Versicherung oder Verwertung des unverschmutzten Niederschlagwassers hat, soweit möglich, auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14).

Teilflächen der Parzellen 76/3 und 77/2 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a als Fläche für das Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird diese Fläche eine extensive Wiesenutzung und ein Pflegeschnitt an den Obstbäumen festgesetzt.

### **3.6 Grün- und Landschaftsplanung**

#### **a) Ausgangssituation:**

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 als älteren Obstbaum-Hochstämmen.

#### **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 der Eingriff im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

Auf einer Teilfläche der städt. Parzelle 76/3 und der Parzelle 77/2 werden Obstbäume 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 gestaltet werden (§ 21 Abs. 2 LBO).

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

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.

Ein sanfter und ökologisch wertvoller Übergang von Siedlungsfläche in die freie Landschaft wird somit sichergestellt.



### 3.7 Flächenbilanzierung

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

#### a) Bewertung des Ist-Zustandes

Biotoptyp	Flächengröße in qm	Biotopwert	Gesamtwert
Wiese	3.568	4	14.272
Obstwiese, alt	300	9	2700
2 Biotoptypen	3.868		16.972

#### b) Bewertung des Planungs-Zustandes

Biotoptypen	Flächengröße in qm	Biotopwert	Gesamtwert
Baufläche (40 % überbaubar)	614	1	614
Straße	144	0	0
Obstwiese, alt	210	9	1.890
Obstwiese, jung	1.566	7	10.962
Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.334	3	4002
5 Biotoptypen	3.868		17.468

#### c) Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktwert von 16.972.

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktwert von 17.468; also einen Überhang von 496 Punkten.

Damit kann die geplante Nutzungsänderung im Bereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

### 3.8 Grundbesitzverhältnisse

Die Parzellen 77/1, 76/3 und 77/2 mit einer Gesamtfläche von 2.795 m<sup>2</sup> sind in städtischem Besitz. Die Parzellen 74 und 75 sind in Privatbesitz. Die von der Planung betroffenen Teilflächen haben eine Größe von 1.073 m<sup>2</sup>.

### 3.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende grob ermittelte Kosten anzusetzen.

- Erschließungsstraße (18 m lang, 5,5 m breit)	50.000,- DM
- Abwasserentsorgung	15.000,- DM
- Stromversorgung, Straßenbeleuchtung	n.n.
- Wasserversorgung	n.n.
- Telekom	n.n.
- Pflanzmaßnahmen	1.000,- DM
- Grunderwerb	20.000,- DM

### 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 andererseits wurde ein geeigneter Kompromiss zwischen den Belangen gefunden. Daher sollte die benötigte Wohngebietsfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

Aufgestellt:

H. P. Rupp

Dipl.-Ing. Rupp  
Abteilungsleiter