



**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
„Krämersberg“ in St. Wendel
Stadtteil Niederlinxweiler**

Begründung

gem. § 34 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Verfahrensvermerke
 - 1.2 Gesetzliche Grundlagen
2. Ausgangssituation
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Abgrenzung des Plangebietes
 - 2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungskonzeption und Festsetzungen
 - 3.1 Grundsätze und Ziele der Planung
 - 3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur
4. Abwägung und Fazit

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Am 11.03.1999 hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel den Beschluss zur Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Abrundungssatzung) „Krämersberg“ bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Niederlinxweiler gefasst, den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB).

Der Satzungsentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.250 und der Begründung, hat in der Zeit vom 21.09.1999 bis einschließlich 21.10.1999 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.1999 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 16.12.1999 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen am 27.12.1999 schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 16.12.1999 die Abrundungssatzung „Krämersberg“ gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 KSVG und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 27.07.2000 dem Ministerium für Umwelt vorgelegt und mit Schreiben vom 29.08.2000, Az: C/1 – 6120/00 Pr/Ok genehmigt (§ 6 BauGB).

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 14.09.2000 ortsüblich bekannt gegeben (§ 6 Abs. 5 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft.

Der Beschluss der Abrundungssatzung wurde mit Satzungstext und Planausschnitt am 28.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Abrundungssatzung „Krämersberg“ in Kraft.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

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 Nr. 23/1996, S. 477)

§ 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (**KSVG**) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.1997, S. 682)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 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 vom 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 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. 466).

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Randbereich des Stadtteils Niederlinxweiler.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt durch die südliche Grenze des Wohnwegs in der Verlängerung der Straße „Krämersberg“, von hier entlang der nördlichen Grenze der Parzelle 1584/506 und in einer gedachten Linie Richtung Süden bis zum letzten Wohngebäude nördlich der Straße „Krämersberg“.

2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Flächennutzungsplan von 1984 stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da lediglich zwei Baugrundstücke erschlossen werden, geht die Planung zielkonform mit den Leitvorstellungen des LEP „Siedlung“ und dem neuen Entwurf des LEP „Umwelt“.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziele der Planung

Die Kreisstadt St. Wendel beabsichtigt im Stadtteil Niederlinxweiler am Krämersberg das bestehende Baugebiet am nördlichen Siedlungsrand für Wohnbebauung abzurunden. Die Abrundungssatzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu schaffen.

Die Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB ist an die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze der Bauleitplanung gebunden. Dementsprechend wird für das Satzungsgebiet angestrebt:

- die Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Bevölkerung, durch Schaffung von Wohnbauflächen mit hoher gestalterischer und funktionaler Qualität,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und Wohnformen,
- die Gestaltung des Ortsbildes durch Einpassung der Neubebauung in umliegende Nutzungs- und Baustruktur,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch intensive Begrünung der Frei- und Grünflächen sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Planbestimmende Faktoren

- Die Erschließung ist über die vorhandene Gemeindestraße „Krämersberg“ gewährleistet.
- Der vorhandene Gebäudebestand definiert die Arrondierungsansätze. Als westliche Begrenzung wird das Anwesen Nr. 10 herangezogen.
- Für die geplante Bebauung wird von einer Grundstückstiefe von ca. 30 - 35 m ausgegangen.
- Die geplante Abrundung definiert den nördlichen Siedlungsabschluss der verlängerten Straße Krämersberg. Sie dient der Verdeutlichung des Siedlungskörpers. Die Neubebauung ist in Art, Weise und Gestaltung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
- Als Siedlungsrandparzellen ist auf standortgerechte Eingrünung zu achten.

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Verkehrsanbindung über die bestehende Gemeindestraße bzw. den bestehenden Feldweg vor.

Die vorgesehene Siedlungsabrundung mit der Ausweisung von 2 Baustellen für Ein- bis Zweifamilienhäuser in offener Bauweise entspricht der ortsüblichen Siedlungstypologie.

Durch Neuanpflanzung von Obstbäumen kann Ausgleich für den Wegfall bestehender Obstbäume geschaffen werden. Sie dienen gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 bei max. zwei Vollgeschossen.

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Infrastruktur

Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße / -weg erschlossen. Die Ausbaubreite beträgt 3,50 m.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz. Träger ist die WVV (Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH).

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SSW (Stadtwerke St. Wendel).

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Bis die Kläranlage Niederlinxweiler (z. Z. in Planung) in Betrieb geht, sind entsprechende Kleinkläranlagen auf dem Baugrundstück vorzusehen.

4. Abwägung und Fazit

Aufgrund der Vorhabengröße sind durch die geplante Arrondierung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgestellt:



H. P. Rupp
Abteilungsleiter