

KREISSTADT ST. WENDEL

BEBAUUNGSPLANENTWURF
Nr. 16.11

„An Steinen“
2. Änderung

St. Wendel-Winterbach

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand Mai 2018

Inhalt:

	Seite
1 Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2 Verfahren / rechtliche Grundlagen	3
3 Informationen zum Plangebiet	3
3.1 Lage des Plangebietes	
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	
3.3 Verkehrsanbindung	
4. Vorgaben für die Planung	4
4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben	
5 Planfestsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5.4 Verkehr	
5.5 Führung von Versorgungsanlagen und leitungen	
5.5 Grün- und Landschaftsplanung	
5.6 Lärmschutz	
5.7 Hinweise	
6 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	11
6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
7 Abwägung	14
7.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials	
7.2 Fazit	

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „An Steinen“ in Winterbach im vereinfachten Verfahren gemäß beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „An Steinen“ ist seit dem 01.12.2000 rechtskräftig.

In dieser Planung ist an der Straße „In den Baumgärten“ südlich der Hausnummer 12 eine Fläche für Versickerung festgesetzt, die bisher nicht für diesen Zweck verwendet wurde und auch nicht mehr benötigt wird. Derzeit liegt die Fläche brach. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Fläche durch die Ausweisung eines Baufeldes bebaubar gemacht werden.

Im Nordosten des Bebauungsplans sowie entlang des Lärmschutzwalls sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Da es hier bereits Anträge der Anlieger auf Erwerb gab und auch bereits Flächen von den Anwohnern vereinnahmt wurden, werden diese Bereich künftig als „private Grünflächen“ festgesetzt und können dann an die Anlieger verkauft werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es demnach, den Bebauungsplan an die aktuellen Entwicklungen und Erfordernisse anzupassen, und so vorhandene Flächen sinnvoller zu nutzen. In diesem Zuge erfolgt zudem die Digitalisierung des Bebauungsplans auf der aktuellen Katastergrundlage und die aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderliche Festsetzung der Hauptfirstrichtung entfällt.

2. Verfahren / rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese Begründung bezieht sich nur auf die geänderten Teilbereiche des Bebauungsplans.

3. Informationen zum Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Das insgesamt rund 5,4 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Winterbach. Es liegt nördlich der L.I.O. 133, die die Verbindung zwischen Winterbach und Bliesen darstellt.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden begrenzt von der L.I.O.133 Winterbach-Bliesen, im Norden von einem Feldweg, im Westen von dem angrenzenden Baugebiet Höhenstraße und im Osten von dem angrenzenden Grundstück Fl- Nr. 658/226.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.3 Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der L.I.O 133 aus. Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringsystem

4. Vorgaben für die Planung

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft. Der Stadtteil Winterbach ist dem Nahbereich des Mittelzentrums St. Wendel zugeordnet.

Gemäß LEP-Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben. Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sind auf den im LEP festgelegten Wohnungsbedarf anzurechnen.

Zur Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs ist von den Gemeinden ein Nachweis über die im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken im Sinne des LEPs zu führen und der Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung vorzulegen.

Für die Stadt St. Wendel ergibt sich somit folgende Bilanz:

Stadtteil	Einwohner *	Zielgrößen Wohnungsbedarf: W/ 1.000 EW und Jahr	Baulücken in B-Plänen	Baulücken FNP (Reserveflächen)	Bedarf an neuen W/ 1.000 EW und Jahr	Bedarf neue W für 10/ 15 Jahre	Bilanz bis 2027 (Ohne Reserveflächen)	Bilanz bis 2032
Bliesen	3.142	1,5	56		4,7	47 / 71	+9	-15
Bubach	265	1,5	3		0,4	4 / 6	-1	-3
Dörrenbach	497	1,5	6		0,7	7 / 11	-1	-5
Hoof	985	1,5	32		1,5	15 / 23	+17	+9
Leitersweiler	554	1,5	4	15	0,8	8 / 12	-4	-8
Marth	431	1,5	1		0,6	6 / 9	-5	-8
Niederkirchen	966	1,5	17		1,4	14 / 21	+3	-4
Niederlinxw.	1.996	1,5	14	90	3,0	30 / 45	-16	-31
Oberlinxw.	2.101	1,5	43		3,2	32 / 48	+11	-5
Osterbrücken	600	1,5	31		0,9	9 / 14	+22	+17
Remmesw.	890	1,5	7		1,3	13 / 20	-6	-13
Saal	318	1,5	1		0,5	5 / 8	-4	-7
St. Wendel	9.872	3,5	155	375	34,6	346 / 519	-191	-364
Urweiler	1.869	1,5	22	63	2,8	28 / 42	-6	-20
Werschw.	542	1,5	5		0,8	8 / 12	-3	-7
Winterbach	2.219	1,5	39	26	3,3	33 / 50	+6	-11
Gesamtstadt	27.247		425	569	60,5	574 / 865	-168	-474

*Stand 31.12.2016, Meldeamt St. Wendel

Die Tabelle zeigt den Bedarf bzw. den Überschuss an Wohneinheiten in den Stadtteilen sowie der Gesamtstadt für die nächsten 10 und 15 Jahre. Grundlage bildet die Berechnungsmethode des LEP Siedlung. Von dem berechneten Bedarf an Wohnungen werden die derzeit vorhandenen Baulücken abgezogen.

Für die nächsten 15 Jahre werden in der gesamten Stadt St. Wendel 865 Wohneinheiten benötigt, wovon 50 auf Winterbach entfallen. Abzüglich der 39 anrechenbaren Baulücken (425 im gesamten Stadtgebiet) ergibt sich somit für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von 11 Wohneinheiten in Winterbach bzw. 474 Wohneinheiten in allen Stadtteilen.

Da die bestehenden Baulücken jedoch größtenteils in privatem Eigentum sind und voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht vollständig zur Verfügung stehen werden, wird der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen über diesem rechnerischen Wert liegen.

Auch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnflächen, die noch nicht erschlossen sind, bzw. durch Bebauungsplan als Wohngebiete ausgewiesen wurden, sog. Reserveflächen, sind gem. LEP bei der Baulückenbilanz zu berücksichtigen.

Reserveflächen laut FNP:

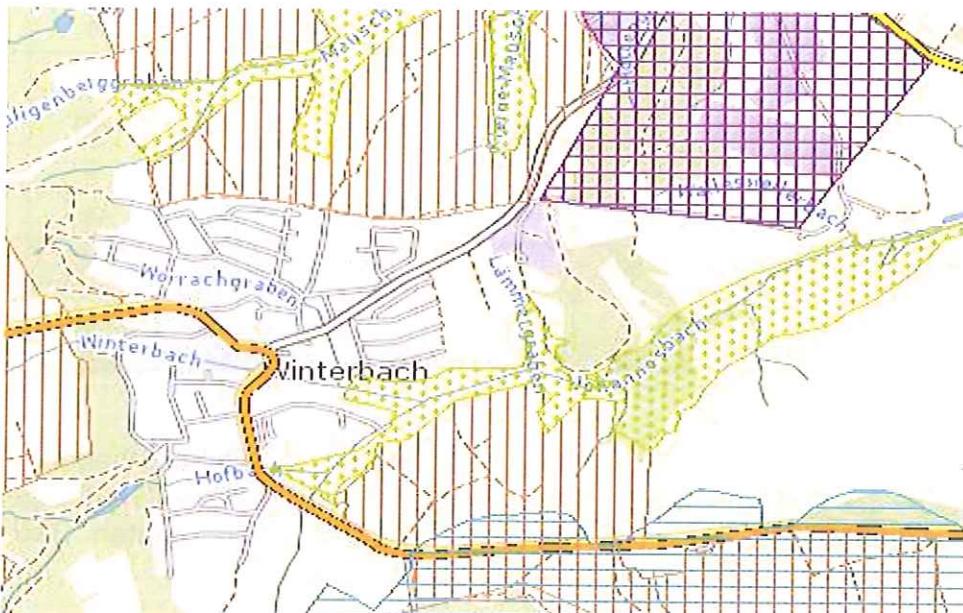
St. Wendel, Lanzenberg : ca. 15 ha-> 25 W/ha = 375
 Urweiler, Wendelsgrund: ca. 2,5 ha -> 25 W/ha = 63
 Winterbach, Mühlenacht: ca. 1,7 ha -> 15 W/ha = 26
 Niederlinxweiler, Langfelder: ca. 6 ha -> 15 W/ha = 90
 Leitersweiler, Am Sportplatz: ca. 1 ha -> 15 W/ha = 15

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine weitere Baustelle geschaffen. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung des Geländes geschaffen.

Den Zielen der Landesplanung nach einer innerörtlicher Baulückenschließung und Nachverdichtung sowie Brachflächenbeseitigungen wird somit weitestgehend entsprochen.

LEP Umwelt (13.07.2004)

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 werden im Bereich des Bebauungsplans keine speziellen Festsetzungen getroffen.



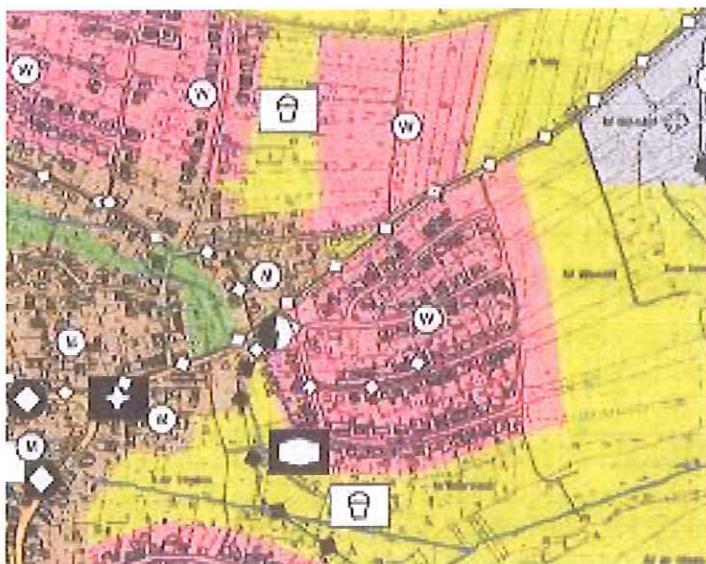
Auszug aus dem LEP Umwelt

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet Wohnen aus.



Auszug aus dem FNP der Kreisstadt St. Wendel

Landschaftsprogramm

Für den räumlichen Geltungsbereich und dessen Umfeld werden im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) keine Entwicklungsziele, Zielvorgaben oder spezielle Funktionszuweisungen formuliert. Das Gebiet zählt insbesondere nicht zu den Gebieten mit einer besonderen Bedeutung für den Klima- oder Naturschutz.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Darstellungen des Landschaftsprogramms entgegen.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszielen.

5 Planfestsetzungen

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 14 BauNVO

Festsetzung

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis maximal 3 Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmer
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für sportliche Zwecke
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe baulicher Anlagen (WH) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17,19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen auf 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.

Siehe Plan.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zudem durch Einschrieb in die Baufenster festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen liegen zwischen 6,50 m, 7,00 m und 8,00 m gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages im Endstufenausbau und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Sie wird im Mittel an der Traufe gemessen.

5.3 Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen; Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.5 Verkehr

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrserschließung wird in Form einer Ringsammelstraße mit abgehenden Stichstraßen und einer Anbindung an die Straße an Steinen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Ver- und Entsorgungsanlagen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen. Die Lage der bekannten vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen werden im Plan nachrichtlich dargestellt.

5.7 Grün- und Landschaftsplanung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden öffentliche und private Grünflächen, sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Siehe Plan

5.8 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zur L.I.O 133 können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht ganz ausgeschlossen werden. Daher sind im Bereich der Landstraße Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

Entlang der Bliesener Straße wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m festgesetzt.

An den zur L 133 ausgerichteten Gebäuden sowie den Giebelseiten der Grundstücke B1-B12 werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Fenster der Schallschutzklaasse 2 in allen Aufenthaltsräumen
- Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in allen Schlafräumen

5.9 Hinweise

Altlasten

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz; Don-Bosco-Str. 1; 66119 Saarbrücken zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs.1 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 12 Abs. 2 des SDSchG bis zum Ablauf von 6 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Das **DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“** ist bei der Planung zu beachten. Auf bestehende Sonderrechte für die im Plan dargestellten Stromleitungen wird verwiesen.

Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von altem **Bergbau** festgestellt werden, ist dies dem Oberbergamt für das Saarland mitzuteilen.

Gegebenenfalls erforderliche Rodungs- oder Rückschnittarbeiten von bestehenden Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

6. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet leicht erhöhen. Dies ist jedoch voraussichtlich nur mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden, da eine verhältnismäßig kleinflächige Neuversiegelung angestrebt und durch die GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Zudem ist der neu zu überbauende Bereich derzeit nicht als ökologisch hochwertig einzustufen, da er aufgrund der umliegenden Nutzung bereits vorbelastet ist.

Durch das Vorhaben sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet sowie der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen zur Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes zu erwarten.

Gleichzeitig sorgt die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für eine intensive und gehölzreiche Begrünung der Gartenfläche mit heimischen Gehölzen, die für störungstolerante Arten potentieller Ersatzlebensraum sind.

Das Plangebiet wird derzeit bereits größtenteils durch Wohnbebauung mit intensiv genutzten Gartenflächen geprägt, so dass auch die künftig als Bauplatz nutzbare, heutige Ruderalfäche bereits hohen Störeinflüssen ausgesetzt ist, so dass sie eine eher geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt.

Folgende Arten konnten auf der Fläche festgestellt werden:

Daucus carota subsp. Carota L. (Wilde Möhre), Campanula rapunculoides (Ackerglockenblume), Convolvulus arvensis (Ackerwinde), Hypericum perforatum (Johanniskraut), Jacobaea vulgaris (Jakobs-Kreuzkraut), Trifolium (Klee), Oenothera (Nachtkerze), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Scabiose (Flockenblume), Ficaria verna (Scharbockskraut), Leucanthemum (Margerite), Acer campestre (Feldahorn), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rubus sectio rubus (Brombeeren), Linaria vulgaris (Leinkraut), Tanacetum vulgare (Rainfarn), Valeriana officinalis (Baldrian), Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Urtica (Brennnessel), Hieracium (Habichtskraut), Epilobium parviflorum (kleinblütiges Weidenröschen), Geum urbanum (Nelkenwurz), Ranunculus acris (Hahnenfuß), Vicia (Wicken), Artemisia vulgaris (Beifuß), Achillea (Schafgarbe), Potentilla reptans (Fünffingerkraut), Rumex acetosa (Sauerampfer), Erigeron annuus (Feinstrahl)

Besonders geschützte Arten und Biotope wurden nicht vorgefunden.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu

unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen

Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Plangebiet in erster Linie durch Versiegelung von Bodenflächen aufgrund einer künftig zulässigen Bebauung und dem damit verbundenen Wegfall von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gleichzeitig werden Boden, Klima und Wasserhaushalt in ihrem Wirkungsgefüge gestört und ein Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbild vorgenommen.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebiets notwendigen bzw. erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung erstellt.

Biotoptypen-Bilanzierung Bestand		Fläche/qm	Punkte/qm	Bewertung
Versiegelte Flächen				
Maximum versiegelte Grundstücksflächen				
a) durch festgesetzte GRZ 0,3	10946	0		0
b) durch Verkehrsflächen	5780	0		0
Grünflächen				
a) Kinderspielplatz	2.180	4		8720
b) ausdauernde Ruderalfur	629	15		9435
c) Lärmschutzwall / Aufschüttung	1480	6		8880
b) Flächen zum Anpflanzen (Obst- und Strauchpflanzungen)	3610	9		32490
c) Grünfläche (ohne 25a und 25b Flächen)	800	3		2400
a) Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Feldgehölzen und Hecken	1.020	10		10.200
f) sonstiger Forst (Fichtenreihen)	1200	4		4800
b) nicht überbaubare Grundstücksflächen (ohne private Grünflächen)	25540	6		153240
Summe	53.185			230.165

Biotoptypen-Bilanzierung Neuplanung		Fläche/qm	Punkte/qm	Bewertung
Versiegelte Flächen				
Maximum versiegelte Grundstücksflächen				
a) durch festgesetzte GRZ 0,3	11135	0		0
b) durch Verkehrsflächen	5780	0		0
Grünflächen				
a) Kinderspielplatz	2.180	4		8720
b) Lärmschutzwall / Aufschüttung	1480	6		8880
b) Flächen zum Anpflanzen (Obst- und Strauchpflanzungen)	3610	9		32490

c) Grünfläche (ohne 25a und 25b Flächen))	800	3	2.400
c) Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Feldgehölzen und Hecken	2.220	10	22.200
d) nicht überbaubare Grundstücksflächen (ohne private Grünflächen)	25980	6	155880
<hr/>			
Summe	53.185		230.570

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes entfällt eine ausdauernde Ruderalfur, die in den letzten Jahren auf der ursprünglich als Versickerungsfläche vorgesehenen Fläche entstanden ist.

Der Ausgleich erfolgt insbesondere durch die Entfernung der Fichtenreihen im Nordosten des Plangebietes. Stattdessen sollen in diesem Bereich Feldgehölze und Hecken angepflanzt werden, wie bereits entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung nur gering beeinträchtigt. Da die umliegenden Grundstücke auch bereits durch Wohnbebauung geprägt sind, ist ein weiteres Gebäude im zu ändernden Bereich nicht störend. Von der L 133 aus wird das Gelände zudem durch den bewachsenen Lärmschutzwall abgeschirmt. Auch auf den Wasserhaushalt sowie das Mikroklima sind durch die Bebauung in dem geplanten Umfang keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

7 Abwägung

7.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Änderung des Bebauungsplanes

- Planungsrechtliche Absicherung einer sinnvollen Nutzung bisher brach liegender Flächen
- Schaffung eines Bauplatzes in städtischem Eigentum
- Umwidmung öffentlicher Grünflächen zu privaten, was zum Teil bereits der gegenwärtigen Nutzung entspricht

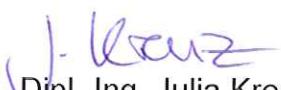
Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

7.2 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, die Änderung des Bebauungsplans, wie vorgeschlagen, zu realisieren.

Aufgestellt:


Dipl.-Ing. Julia Kreuz
Tarifl. Beschäftigte

Gesehen:


Willi Anton
Bauamtsleiter