

Nr. 12.13 B

# „Wohnbebauung St. Remigius“

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt St. Wendel,  
Stadtteil Remmesweiler

04.06.2024, Sitzung



K E R N  
P L A N

# Nr. 12.13B – Wohnbebauung „St. Remigius“

Im Auftrag der:



HLM Pro 1 GmbH  
Hauptstraße 1  
66571 Eppelborn

In der Kommune:



... hier lebt das Leben  
Kreisstadt St. Wendel  
Rathausplatz 1  
66606 St. Wendel

## IMPRESSUM

Stand: 04.06.2024 (Satzung)

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)





# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt St. Wendel besteht eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

Der Stadtteil Remmesweiler präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort im landschaftlich reizvollen Stadtumfeld von St. Wendel. Die Anzahl an Leerständen sowie an verkaufsbereiten Baulücken im Stadtteil Remmesweiler ist sehr niedrig, so dass Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Daher ist die Kreisstadt St. Wendel auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Im Osten des Stadtteils Remmesweiler im Ortskern in unmittelbarer Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus (Zum Kappelteich 2) befindet sich die entweihte („profanierte“) und in Kürze rückzubauende Filialkirche St. Remigius inklusive zugehöriger Freifläche. Es handelt sich um eine Potenzialfläche für eine Nutzungsintensivierung bzw. Konversion der kirchlichen Nutzung hin zur Realisierung eines Wohngebietes mit veränderter Erschließung und Durchwegung zum Dorfgemeinschaftshaus.

Gesetzgeber und Landesplanung fordern, dass zur weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Innerortslagen erfolgen soll.

Der Standort ist für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet, da die Umgebung vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und über eine attraktive Lage im Ortskern verfügt.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar. Dies entspricht einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in der Kreisstadt.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung einer Wohnbebauung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Stadtrat von St. Wendel hat gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 12.13 B „Wohnbebauung St. Remigius““ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7.100 qm.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Es wurde eine artenschutzfachliche Kontrolle zum Abriss der ehemaligen Kirche gem. § 44 BNatSchG durch das Büro für Landschaftsökologie GbR, H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, St. Wendel durchgeführt.

Zudem erarbeitete die GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering & Giering, Nohfelden, eine schalltechnische Stellungnahme.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Revitalisierung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.100 qm umfasst.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für den Großteil der Plangebietes eine Mischbaufläche, sowie für den nördlichen Randbereich eine Kennzeichnung für kirchliche Nutzung und untergeordnet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Remmesweiler, in unmittelbarer Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Dorfgemeinschaftshaus (Zum Kappelteich 2), inklusive zugehöriger Stellplatz- und Freiflächen, sowie einem Feuerwehrgerätehaus,
- im Osten durch Gehölze und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Zuwegung und Verkehrsflächen der Straße „Zum Rodenbühl“, sowie der zugehörigen Wohnbebauung,

- im Westen durch Gehölzstrukturen, sowie die dahinter liegende Verkehrsfläche der Dr. Franz-Schmitt-Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

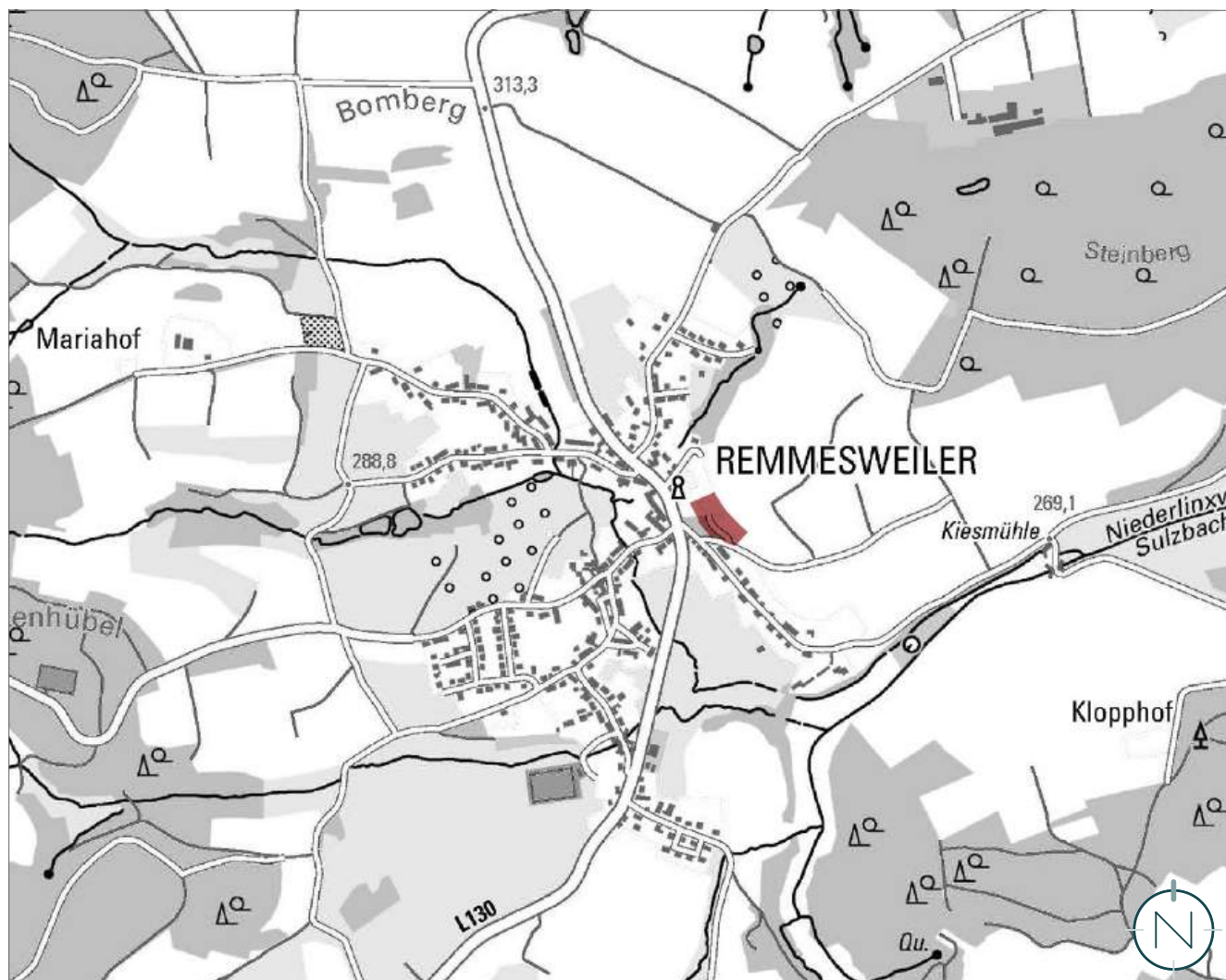
Aktuell präsentiert sich das Plangebiet als hauptsächlich unbebaute Grünfläche, charakterisiert durch dichte Gehölzstrukturen und das Gebäude der profanierten Filialkirche St. Remigius, einschließlich ihrer Erschließung.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung samt privaten Freiflächen (Privatgärten), sowie den Gemeinbedarfsnutzungen des Dorfgemeinschaftshauses, sowie der Feuerwehr geprägt. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend im Eigentum der Kirchengemeinde, ein Investor ist verfügungsberechtigt. Die Eigentümer, die Kreisstadt, sowie der Investor streben die Realisierung des Planvorhabens an.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von der nordöstlichen (295,00 NHN) zur südwestlichen Geltungs-



Lage im Raum des Plangebietes; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan





Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

bereichsgrenze (286,00 NHN) hin kontinuierlich ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt derzeit über eine bestehende interne verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist eine Anpassung des Stichstraßensystems mit Wendeanlage von der Straße „Zum Rodenbühl“ aus geplant.

Eine Anbindung an die Straße „Zum Kappelteich“ (Feuerwehr und Dorfgemein-

schaftshaus) soll lediglich fußläufig realisiert werden (notbefahrbar), um die ruhige Wohnqualität zu wahren und Durchgangsverkehr von KFZ zu vermeiden.

Die Straße „Zum Rodenbühl“ bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die A8 liegt etwa 16 km entfernt (Anschluss-



Bestehende Zuwegung von Süden



stelle Friedrichsthal-Bildstock) und dient als Anschlussstelle nach Saarbrücken, Saarlouis, Zweibrücken oder in Richtung Trier.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung gelegenen Bushaltestellen „Schäfer“ (ca. 200 m), welche den Ort Richtung Ottweiler, Marpingen, Urexweiler und St. Wendel erschließt.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung bereits im Umfeld (Zum Rodenbühl / Zum Kappellenteich) grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, (...).

Niederschlagswasser, das in einer vorhandenen Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht.“

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 30.11.2023) Erfahrungsgemäß ist der vorliegende Boden nicht für eine Versickerung geeignet.

Da der nächste Vorfluter zu weit entfernt liegt, bleibt lediglich eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation.

Durch das definierte Rückhaltevolumen soll auch bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation unterbunden werden. Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüber-



Kirche St. Remigius (von Norden), links das außerhalb des Gebietes liegende Feuerwehrgerätehaus



Karte zur potenziellen Versickerungseignung; (blau = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 30.11.2023

lauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

## Schalltechnische Untersuchung

Gemäß §50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen ei-

nander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Als relevante Lärmquellen wirken die Dr.-Franz-Schmitt-Straße (Landesstraße L 130), im Osten sowie das Dorfgemeinschaftshaus und die Freiwillige Feuerwehr Remmesweiler, im Norden, auf das Plangebiet ein

Daher wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme von der GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering & Giering, Nohfelden erarbeitet.

## Straßenverkehrslärm

„Die Verkehrsdaten für die Landesstraße wurden durch den Landesbetrieb für Straßenbau zur Verfügung gestellt. Die DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) beträgt hier ca. 8.000. Die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung ist in den Abbildungen A02 (kritischste Berechnungshöhe) und A03 (Außenbereich, 2 m) für den Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) dargestellt. Der Orientierungs- wert der DIN 18.005 von 55 dB(A) wird in etwa 2/3 des Plangebiets eingehalten.

Innerhalb der Baufenster wird, bis auf einen sehr schmalen Bereich, ein Pegel von 60 dB(A) nicht überschritten. Nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) stellt sich die Situation etwas kritischer dar; innerhalb des nordwestlichen Fensters erreicht der Beurteilungspegel mehr als 50 dB(A).

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind in der Abbildung A07 dargestellt. Sie betragen bis zu 64 dB(A).

Damit wird ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'W<sub>ges</sub> der Außenbauteile von bis zu 34 dB(A) für die Wohnnutzungen erforderlich. Gemäß VDI 2179 sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Dieser Bereich ist grün schraffiert dargestellt

## Anlagenlärm

Die mit den Aktivitäten im Dorfgemeinschaftshaus verbundenen Geräusche sind als Freizeitlärm zu betrachten und in Konkretisierung der DIN 18.005 nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen; jene der Feuerwehr als Anlagenlärm. Hierfür ist die Beurteilungsgrundlage die TA Lärm. Den kritischen Untersuchungszeitraum stellt, infolge der jeweils um 15 dB geringeren Immissionsrichtwerte bzw. der Orientierungswerte, der Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) dar. Der Immissionsrichtwert beträgt hier 40 dB(A).

In Abstimmung mit der Ortsvorsteherin, Frau Krob, wurden in der lautesten Nachtstunde für das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) folgende Aktivitäten berücksichtigt:

- Abfahrt von 30 Pkw (ZA01)
- Ausfahrbewegungen auf dem Parkplatz von 30 Pkw (komplette Leerung des Parkplatzes, der für das DGH 30 Stellplätze umfasst, P01)
- Kommunikationsgeräusche der Besucher (10 Besucher normal sprechend, KOMM01).

Für den Spitzenpegel wurde das Zuschlagen einer Wagentüre berücksichtigt. Pegelbestimmend sind die Parkplatzgeräusche.

Die Immissionssituation ist in der Abbildung A05 dargestellt. Im Nordosten des Baufensters treten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von bis zu 2 dB auf. Passive Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht möglich. Als Schallschutzmaßnahme kommt eine Grundrissorientierung (Vermeiden eines Immissionsortes) in Betracht, die ausschließt, dass öffentbare Fenster schutzwürdiger Räume nach Norden ausgerichtet werden. Der Bereich ist in der Abbildung A07 rot schraffiert dargestellt. Das Spitzenpegelkriterium ist im Plangebiet eingehalten.

Für die Einsätze der Feuerwehr wurden die Zu- bzw. Abfahrt von bis zu 15 Pkw (ZA02) und die entsprechenden Parkbewegungen (P02) berücksichtigt. Die Geräuschsituation ist in der Abbildung A06 dargestellt. Die Beurteilungspegel liegen unter dem Immis-

sionsrichtwert von 40 dB(A); Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## Zusammenfassung

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel erforderlich. In einem kleinen Bereich des nordwestlichen Baufensters sind zusätzlich zum Schutz des Nachschlafs Lüfter vorzusehen.

Zum Schutz gegen Anlagenlärm wird in einem kleinen Bereich des nordöstlichen Baufensters eine Grundrissorientierung erforderlich.

Es ist nicht von einer schalltechnisch relevanten Verkehrszunahme durch das Plangebiet auf der L 130 auszugehen.“

Quelle: GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering & Giering, Nohfelden

Das Schallschutzkonzept wird verbindlich festgesetzt.

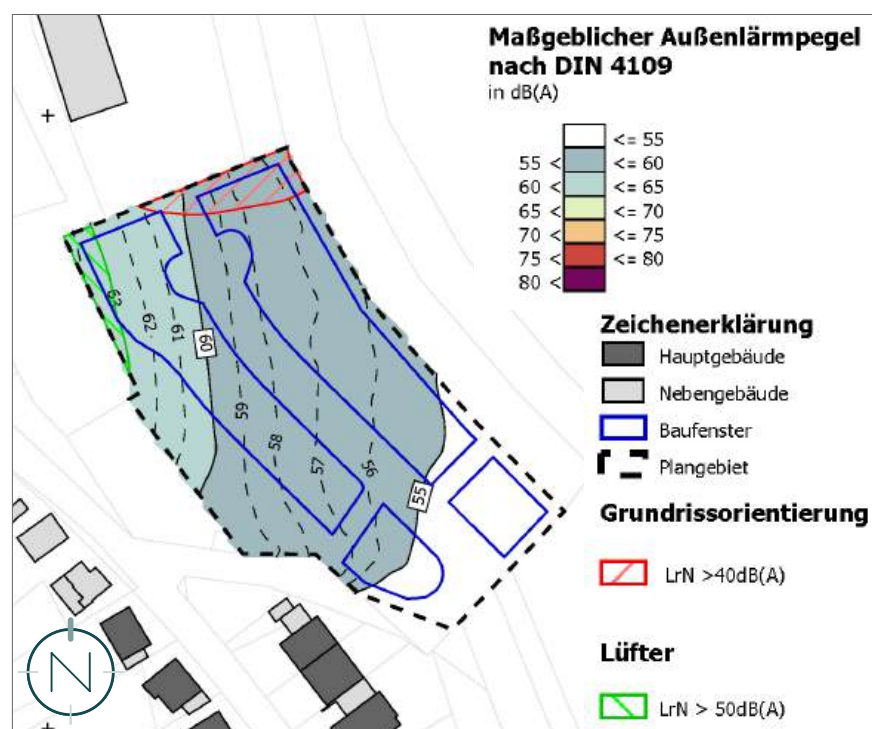


Abbildung A07: Lärmschutzkonzept Straßenverkehrslärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel / Anlagenlärm: Grundrissorientierung; Quelle: GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering & Giering, Nohfelden; Stand: 30.11.2023



Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-  
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nahbereich, Nichtachsengebunden (NA)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"><li>nicht betroffen</li></ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>beim Plangebiet handelt es sich um eine nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche, was dem Vorhaben entspricht</li><li>(Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li><li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li><li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: bedingt erfüllt</li><li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li></ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"><li>1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li><li>Plangebiet bereits außen erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich)</li><li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li></ul> <p>Die Landesplanung erkennt mit Schreiben vom 22.03.2024 an, dass es sich um die Nachnutzung einer mindergenutzten Fläche zur Nachverdichtung im Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, aufgrund dessen auch der Möglichkeit einer Überschreitung des derzeitigen Bedarfs durch die Neuausweisung zugestimmt wird (Anrechnung gem. Ziel Ziffer 35 LEP Siedlung)</p> <p>Da die festgesetzten zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude Maximalwerte darstellen, kann zu gegebener Zeit entsprechend der dann tatsächlichen Belegung der Grundstücke eine Neuberechnung erfolgen.</p>

	Einwohner (01.02.2023)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2039	Reserve FNP in ha	Dichte LEP WE / ha	Reserve FNP in WE	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Stadtteil Remmes- weiler	789	1,5	18	0	15	0	7 (ca. 8 Wohn- einheiten)	10

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Remmesweiler; Quelle: Stadt St. Wendel, Stand: 05/2023

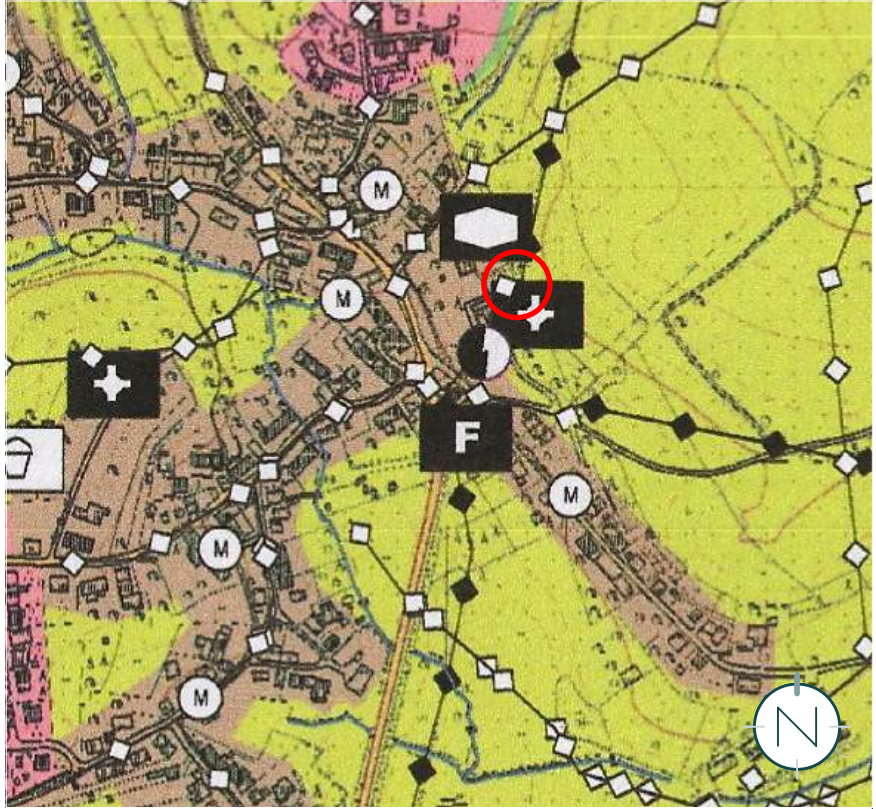
Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li></ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang sowie der fehlenden Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von seltenen oder streng geschützten Arten innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche kein Nachweis; ca. 1,1 km nordöstlich 2 Nachweise der Spanischen Flagge im Steinbruch Oberlinxweiler; Belege des Großen Feuerfalters (<i>Lycaena dispar</i>) im nahegelegenen NATURA 2000-Gebiet LSG „Griesbach westl. Oberlinxweiler“ (A. Dietrich)</li> <li>keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen, im Umfeld bis 1,5 km ältere Nachweise der Knoblauch- und Kreuzkröte sowie der Gelbbauchunke, daneben Kiebitz, Braunkehlchen und Rohrammer aus Anfang der 90er Jahre</li> <li>keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst den Komplex der mittlerweile profanierten Filialkirche „St. Remigius“ mit Zufahrt und Freiflächen</li> <li>die Kirche besteht aus 2 zusammenhängenden Gebäuden und einem freistehenden Glockenturm</li> <li>Gebäude und Zufahrt sind in den von NO nach SW abfallenden Hang terrassiert</li> <li>der westliche Hang ist mit einem Fichtenwäldchen (mit Birken, Ziertannen) bestanden inklusive zwei sehr alter Exemplare entlang der Zufahrt; nach Norden geht dieser in eine Heckenstruktur mit einer älteren Trauerweide über</li> <li>auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrt wird diese mit 6 älteren Linden und einer Rosskastanie flankiert; die Rosskastanie und eine der Linden besitzen jeweils eine Stammhöhle</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der östliche Hang grenzt an den Außenbereich und besteht etwa zur Hälfte aus einer alten, bereits lokal mit Brombeere und Schlehe verbuschenden Wiesenbrache, die im vorderen Einfahrtbereich mit einer Baumreihe und einer Gruppe aus mittelalten Waldkiefern abschließt</li> <li>• in Richtung Kirche schließt sich eine eingewachsene Baumgruppe aus Linden, Traubeneichen, Birken und eine Thuja-Gruppe an</li> </ul> <div data-bbox="628 421 1031 719"> </div> <div data-bbox="1038 421 1441 719"> </div> <div data-bbox="628 730 1031 1028"> </div> <div data-bbox="1038 730 1441 1028"> </div> <div data-bbox="628 1039 1031 1337"> </div> <div data-bbox="1038 1039 1441 1337"> </div> <p>Zufahrt mit Lindenreihe (o.l.); entweites Kirchen-Doppelgebäude mit solitärem Glockenturm (o.r.); Rückseite (M.l.) und Blick vom Kirchengebäude entlang der Einfahrt mit Fichtenwäldchen (M.r.); Grünlandbrache (u.l.) und Stammhöhle an Linde (u.r.)</p>
	<p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand von Remmesweiler mit benachbarter Wohnbebauung</li> <li>• daher relativ geringe Stör- und Lärmdisposition; nach Funktionsaufgabe der Kirche auch kein temporär erhöhter Lärm durch Gottesdienste</li> </ul>
	<p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die aus Anpflanzungen hervorgegangenen, zum Teil einwachsenden, Gehölzbestände bieten umfassende Brutmöglichkeiten für Gehölzfrei- und Gebüschbrüter</li> <li>• allerdings ist hier im Wesentlichen mit den typischen Siedlungsarten zu rechnen, eventuell einschließlich der städtischen Parkbewohner, wie z.B. Sing- und Misteldrossel</li> <li>• in den unterwuchsreichen, dichten Beständen sind z.B. auch Zaunkönig, Heckenbraunelle oder Zilpzalp zu erwarten</li> <li>• ein Verbund zu größeren Waldflächen besteht nicht, im Außenbereich folgt von Acker dominiertes Offenland</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• an und in dem entweihten Kirchengebäude sind Gebäudebrüter nicht auszuschließen, insbesondere im solitären Glockenturm (evtl. auch Schleiereule oder Turmfalke); grundsätzlich sind auch Fledermausquartiere (auch freihängende Arten) möglich, für die im Hauptgebäude allenfalls evtl. vorhandene Zwischendächer (kein Dachstuhl!) oder die verschieften Dachanschlüsse Quartierpotenziale eröffnen</li> <li>• ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“, fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden</li> </ul> <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die z.T. dicht eingewachsenen Gehölze bieten umfassende Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter; es ist jedoch kaum mit störsensiblen und/oder selteneren Arten resp. Arten, für die die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 nicht anwendbar wäre, zu rechnen</li> <li>• im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar</li> <li>• von möglicherweise artenschutzrechtlicher Relevanz war der freistehende, über die Lamellen zugängliche Glockenturm, in dem sich sowohl tradierte Brutplätze von Gebäudebrütern (z.B. Schleiereule) als auch solche von Fledermäusen (inkl. Wochenstuben) hätten befinden können</li> <li>• wegen der Verkehrssicherheit bestand konkreter Gefahr im Verzug durch die Bäume, weshalb eine Fällung stattfand. Vor Fällung wurde o.g. Prüfung durchgeführt und hat die genannten Stammhöhlen und später das ehemalige Kirchengebäude (Dachanschlüsse, Zwischenböden) einbezogen, entsprechende Verbotstatbestände konnten ausgeschlossen werden</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• in Bezug auf eine Quartiernutzung des Glockenturms und des Gebäudes durch Fledermäuse bedarf es einer vorherigen Prüfung, um einen Schaden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz auszuschließen</li> </ul>
<b>Artenschutzfachliche Kontrolle zum Abriss der ehemaligen Kirche gem. § 44 BNatSchG</b>	
Ergebnis der Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Betrachtungsraum allgemein sind aufgrund der räumlichen Lage im unmittelbaren Siedlungsraum als bestehende Vorbelastung eher nur anpassungsfähige und damit häufigere Vogelarten zu erwarten. Das Umfeld des Vorhabens (Baufeld) wurde bereits von Vegetation freigestellt, so dass grundsätzlich keine Freibrüter in umgebenden Gehölzen (Gebüsch, Hecken) zu erwarten waren. Nach erfolgter Ortsbesichtigung sind im Übrigen derzeit keine Brutaktivitäten im Bereich des Vorhabens feststellbar gewesen (u.a. wurde insbesondere auf typischerweise gebäudebesiedelnde Arten wie Mauersegler, Schwalben, Tauben, Haussperling, Hausrotschwanz, Star etc. geachtet). Ebenso wurden keine Nach- oder Hinweise weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen) (v.a. Wochenstuben Fledermäuse) festgestellt.</li> <li>• Tagesquartiere von Fledermäusen in Einschlüpfen, wie Spalten oder Rissen, sind allerdings zu erwarten, die zur jetzigen Aktivitätszeit aber mit Baubeginn aktiv verlassen werden.</li> </ul>
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da keine besetzten Nester heimischer europäischer Vogelarten vorhanden sind sowie zum Zeitpunkt der Untersuchungen keine Hinweise auf weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (hier: Fledermäuse, lediglich Potenzial Tagesquartiere) bestehen, kann – ungeachtet weiterer Vorschriften und Gesetze – vorhabensbezogen aus artenschutzrechtlicher Betrachtung heraus eine sofortige Freigabe zum Abriss der Kirche gestattet werden. Hinsichtlich möglicher Tagesquartiere von Fledermäusen ist unmittelbar vor Abrisszeitpunkt eine letzte Kontrolle auf ruhende Tiere durchzuführen.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begründung: <ul style="list-style-type: none"> <li>der Tatbestand der Tötung gemäß § 44 (1) Satz 1 BNatSchG ebenso wie eine ggf. erhebliche Störung i.S.d. § 44 (1) Satz 2 BNatSchG ist auszuschließen.</li> <li>die ökologische Funktion i.S.d. § 44 (5) Satz 3 BNatSchG bleibt aufgrund der vorhergehenden Planung im räumlichen Zusammenhang gewahrt.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung: Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Kennzeichnung für kirchliche Nutzung</li> <li>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen</li> </ul> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Kreisstadt St. Wendel besteht eine anhaltende Nachfrage nach finanzierbaren Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund fehlender verkaufsbereiter Eigentümer nicht gedeckt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind in Remmesweiler keine weiteren Potenzial-Wohnbauflächen vorgesehen, die realisierbar sind.

Ziel der vorliegenden Planung ist konkret die Nachnutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Remmesweiler.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- **Lage innerhalb der Innerortslage des Stadtteils Remmesweilers:** Das Plangebiet ist zentral im Stadtteil Remmesweiler gelegen.  
Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers.

- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein. Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem wird durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z. B. eine reine gewerbliche Nutzung, sind hier aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht verträglich / nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt auch nicht vereinbar.

Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

- **Verfügbarkeit der Flächen:** Die Grundstücke sind kurzfristig verfügbar, sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann.

- **Nutzung bereits bestehender Erschließungsansätze:** Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines neuen Wohnbaugebietes. Das Plangebiet verfügt über eine bestehende Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie eine kurze Entfernung zum Mittelzentrum St. Wendel. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist angrenzend zum Plangebiet bereits vorhanden (ausreichend Kapazitäten).

## Städtebauliche Konzeption

Mit dem Ziel in integrierter Lage verschiedene nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens zu schaffen entschied sich die Kreisstadt St. Wendel bewusst für die Kombination von Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die vorgesehene Bebauung dient der bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung im Stadtteil Remmesweiler. Die geplante Bebauung soll den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung orientiert sich



Städtebauliches Konzept, Stand: Dezember 2023; Quelle: Kernplan



überwiegend an der südlich und östlich angrenzenden Bebauung der Straße „Zum Rodenbühl“ und stellt die nahtlose Integration der neuen Baukörper in die Umgebung sicher. Im südöstlichen Randbereich sind zudem Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 12 Wohngebäude geplant (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser), die maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Größe der Grundstückspartellen der Einfamilienhäuser variiert zwischen 420 und 630 qm. Im Plangebiet ist Wohnnutzung vorgesehen. Je Wohngebäude sind für Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Nur im südlichen Teilbereich, entlang der geplanten Haupterschließung, sind verdichtete Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern mit max. 6 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen.

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Straße „Zum Rodenbühl“ erschlossen. Die neu anzulegende Stichstraße mit Wendeanlage bildet die zentrale interne Erschließungsachse und wird als Mischverkehrsfläche realisiert. Die Stichstraße dient neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Der Verkehr wird sich auf die Anwohner des Gebietes beschränken. Hierdurch ergibt sich eine stark gesteigerte Wohnqualität.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Die Kreisstadt St. Wendel wendet in der Genehmigungspraxis üblicherweise folgenden Stellplatzschlüssel an: Je Wohneinheit bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 80 qm 1,5 Stellplätze, ab 80 qm 2 Stellplätze.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 6.370 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 4.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche	ca. 690 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 7.100 m<sup>2</sup></b>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht stören, zugelassen werden.

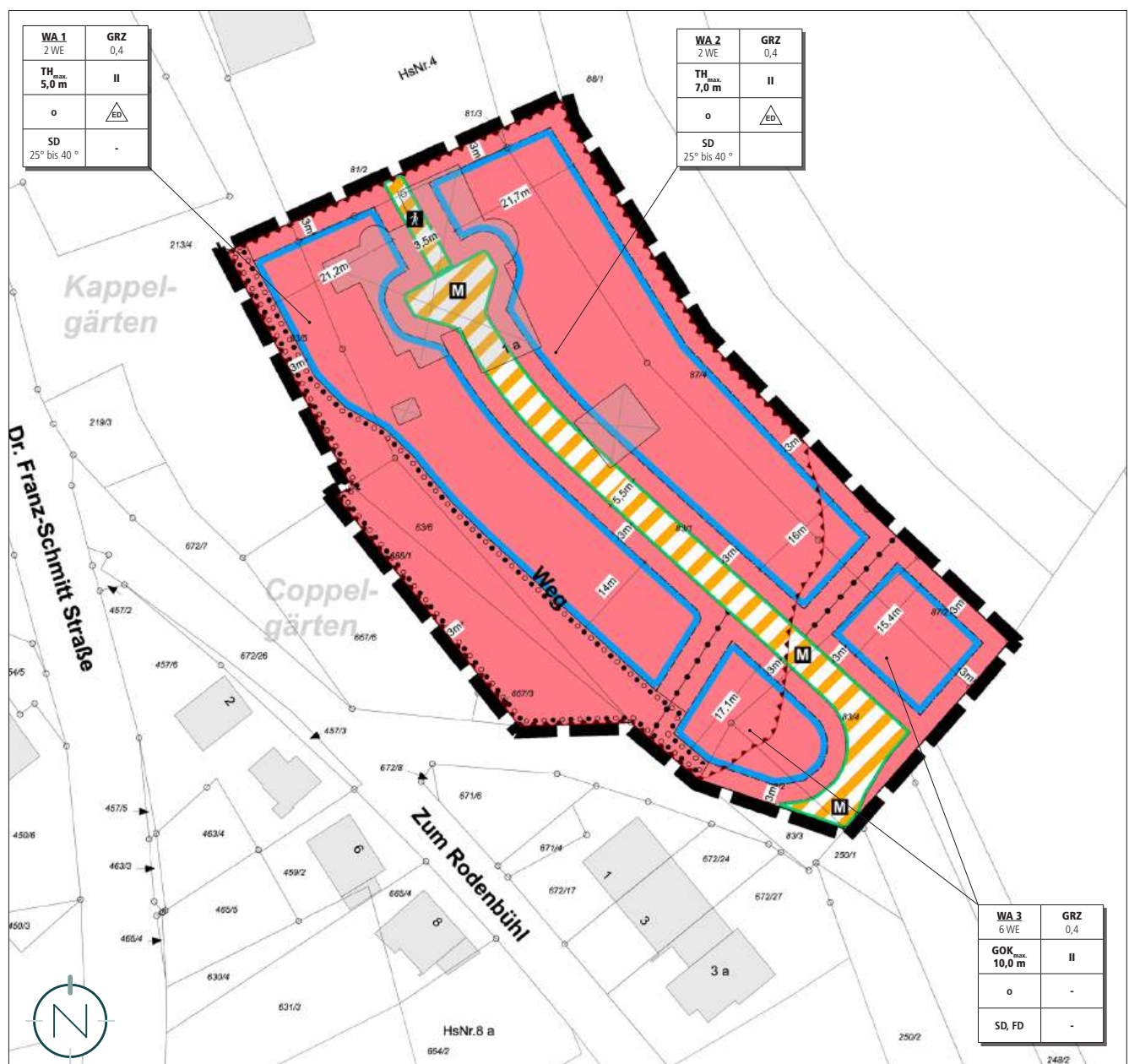
Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung im Süden, Westen, Norden und Osten dient ebenfalls vorwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören. Dem Ziel der Intensivierung von Wohnnutzung in integ-

rierten Ortslagen wird weiterhin Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hat somit auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig, da diese den vorgesehenen Wohncharakter des Baugebietes je nach individueller Betriebsgestaltung stören könnten, im Einzelfall jedoch eine funktionale Bereicherung für einen Wohnstandort bieten können.

Es werden Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben könnten. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen soll an diesem Standort bewusst nicht Rechnung getragen werden. Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und insbesondere Tankstellen sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grund-

stücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich nur untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere Zugänge/ Zufahrten sowie die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung fordern je nach Grundstückszuschnitt eine Überschreitung (hier auf eine GRZ von max. 0,6).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes

des Umfeldes entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes (s. auch Zahl der Vollgeschosse und örtliche Bauvorschriften).

Aufgrund der unterschiedlichen topografischen Ausgangssituation unterscheidet die maximal zulässige Gebäudeoberkante (Traufhöhe der Satteldächer) zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, da der untere Bezugspunkt durch die Erschließungsstraße (in der Mitte) vorgegeben wird. Talseitig (WA 1) wird dadurch eine verträgliche Höhen-Dimensionierung gewährleistet. Im Falle des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 besteht die Möglichkeit bei Ausführung der Dachform als Flachdach und somit die Option zur Ausbildung eines Staffelgeschosses, welches in der Höhe durch die maximal zulässige Gebäudeoberkante begrenzt wird.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand, als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Außerdem wird vermeiden, dass es durch die Errichtung von „Nicht-Vollgeschossen“ zu unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der umgebenden Wohnbebauung der Straße „Zum Rodenbühl“ und der „Dr.-Franz-Schmitt-Straße.“

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die



Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein harmonisches Einfügen in den angrenzenden Bestand sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

## Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Stadtteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Baufenster der neuen Wohnbebauung werden so abgegrenzt, dass zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen Abstände von 3 m bestehen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Stellung baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist gegenüber den anderen Wohngebieten im Ortsbild exponierter, die überbaubare Grundstücksfläche bietet zudem größere Spielräume bei der Anordnung von Gebäuden und erfordert daher eine gezielte Steuerung. Dies dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll die städtebauliche Gestalt des Stadtbilds fördern.

## Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradstellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche vermieden wird.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1, WA 2) und max. 6 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 3) verhindert die Entstehung eines überdimensionierten Wohngebietes und damit eines erhöhten Verkehrsaufkommens.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg festgesetzt wird. Die Regelbreite ist der Planzeichnung zu entnehmen. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um den Belangen des Fußgängerverkehrs und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ nachzukommen, wird im Nordwesten des Plangebietes, am Ende der Stichstraße ein Durchstich zum nördlich gelegenen Dorfgemeinschaftshaus und der Feuerwehr für Fußgänger festgesetzt. Durch die gewählte Dimensionierung ist eine Notbefahrbarkeit gewährleistet, welche bei Straßen- oder Leitungsarbeiten im Bereich der Stichstraße eine Erschließung des Gebietes gewährleisten kann.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung der umfänglichen Zulässigkeit von Versorgungsanlagen soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden

kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach §§ 19 und 44 BNatSchG.

Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzzielen gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher

zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

## Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die getroffenen schalltechnischen Festsetzungen beruhen auf den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Stellungnahme.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel erforderlich. In einem kleinen Bereich des nordwestlichen Baufensters sind zusätzlich zum Schutz des Nachschlafs Lüfter vorzusehen.

Zum Schutz gegen Anlagenlärm wird in einem kleinen Bereich des nordöstlichen Baufensters eine Grundrissorientierung erforderlich.

Es ist nicht von einer schalltechnisch relevanten Verkehrszunahme durch das Plangebiet auf der L 130 auszugehen.

## Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Dabei soll insbesondere der abschirmende Gehölzbestand entlang der Straße „Zum Rodenbühl“ überwiegend erhalten werden.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen.

Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zudem dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

### Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) Festsetzungen zur Gestaltung und zum Umgang Abwasser getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und stadtbildtypischen Gestaltung definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien, Tonnendächer) verhindern. Zudem strebt die Stadt eine positive Gestaltung der städtebaulich exponierten Dachlandschaft des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und WA 2) an, um die umliegenden Dachformen des Ortskerns aufzugreifen und positiv durch die Festlegung von Satteldächern zu gestalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb

des Plangebietes und beugen insbesondere einer Überlastung von Abwasseranlagen vor und schonen dadurch indirekt den Wasserhaushalt vor unkontrollierter Abwasserabgabe in den Vorfluter durch das Abwasserwerk bei Starkregenereignissen.

## Wasserrechtliche Vorgaben zur Abwasserbeseitigung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 49a Abs. 3 SWG

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem in den Mischwasserkanal zu entwässern.

Durch das definierte Rückhaltevolumen soll auch bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation unterbunden werden. Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.



# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d.h. die Straßen „Zum Rodenbühl“, „Dr.-Franz-Schmitt-Straße“, sowie „Zum Kappellenteich“ dienen ebenfalls vorwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden maßgeblicher Außenlärmpegel festgesetzt. In einem kleinen Bereich des nordwestlichen Baufensters werden zusätzlich zum Schutz des Nachschlafs Lüfter vorgeschrieben. Zum Schutz gegen Anlagenlärm durch das Dorfgemeinschaftshaus ist in einem kleinen Bereich des nordöstlichen Baufensters eine Grundrissorientierung erforderlich.

Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzel-, Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Gebäude mit bis zu jeweils sechs Wohneinheiten). Die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung. Der bestehenden Nachfrage in St. Wendel wird somit Rechnung getragen.

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um den Standort der profanierten Filialkirche St. Remigius, umringt von Gehölzstrukturen. Aufgrund eines hohen Sanierungsbedarfs des Sakralbaus, mangelnder Nachfrage durch Kirchgänger und fehlenden Umnutzungsinteressenten soll die Kirche rückgebaut und die Fläche inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Remmesweiler durch Wohnbebauung umgenutzt werden. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll mit einer nachfragestarken Nutzung umgenutzt und nachverdichtet, ohne das Stadtbild negativ zu überprägen. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Ein- und Mehrfamilienhäuser weisen max. II Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Begrünungen im Plangebiet (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, „Steingarten-Verbot“) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt.

Basierend auf die bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine durchschnittliche ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen.

In Bezug auf eine Quartiernutzung des Glockenturms und des Gebäudes durch Fledermäuse bedurfte es einer vorherigen Prüfung, um einen Schaden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz auszuschließen. Hierzu wurde eine Artenschutzfachliche Kontrolle zum Abriss der ehemaligen Kirche gem. § 44 BNatSchG durch eine fachkundige Person durchgeführt:

Da keine besetzten Nester heimischer europäischer Vogelarten vorhanden sind sowie

zum Zeitpunkt der Untersuchungen keine Hinweise auf weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (hier: Fledermäuse, lediglich Potenzial Tagesquartiere) bestehen, kann – ungeachtet weiterer Vorschriften und Gesetze – vorhabensbezogen aus artenschutzrechtlicher Betrachtung heraus eine sofortige Freigabe zum Abriss der Kirche gestattet werden. Hinsichtlich möglicher Tagesquartiere von Fledermäusen ist unmittelbar vor Abrisszeitpunkt eine letzte Kontrolle auf ruhende Tiere durchzuführen.

Bäume mussten zwischenzeitlich wegen Gefahr im Verzug (Verkehrssicherheit) gefällt werden. Vorab konnte das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und sporadischen Besucherverkehr beschränkt.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtli-

chen Verkehrsnetzes der Straße „Zum Rodebühl“ und der „Dr.-Franz-Schmitt-Straße“ sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Straße „Zum Rodenbühl“ durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss der „Dr.-Franz-Schmitt-Straße“ wird nicht gestört.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in kurzer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.



Zuwegung zur bestehenden Kirche St. Remigius (profaniert)

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### 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.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung durch die Entwicklung einer innerörtlich gelegenen Konversionsfläche
- mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnen wird die Stadt der bestehenden Nachfrage gerecht
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die geplante Bebauung; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein,
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich, unter Berücksichti-

gung der festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen, umgekehrt

- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

### Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung St. Remigius“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen.