

BEKANNTMACHUNG

Textsatzung NW.03.02 zur Aufhebung des Bebauungsplanes NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“ im Stadtteil Niederwürzbach

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 den Entwurf der Textsatzung NW.03.02 zur Aufhebung des Bebauungsplanes NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“ im Stadtteil Niederwürzbach gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanaufhebung ist die Flexibilisierung der Bebaubarkeit im Bereich der schon umgesetzten Planung in Anwendung des § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung hat eine Fläche von ca. 3,1 ha und befindet sich im östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Niederwürzbach. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Textsatzung zu entnehmen. Die Textsatzung hebt folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan auf: NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“, rechtskräftig seit 08.07.1970.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche. Die Textsatzung ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf der Textsatzung, bestehend aus der Textsatzung (Teil A) mit Begründung (Teil B) und Umweltbericht, in der Zeit

vom 08.09.2025 bis einschließlich 08.10.2025

auf der Internetseite der Stadt Blieskastel unter <https://www.blieskastel.de/stadt/informationen/amtliche-bekanntmachungen> zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgestellt wird. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des genannten Zeitraums zusätzlich im Foyer des Rathaus II, Zweibrücker Straße 1, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Mo - Mi 8:30 bis 16:00 Uhr

Do 8:30 bis 18:00 Uhr

Fr 8:30 bis 13:00 Uhr

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> elektronisch abrufbar.

Folgende Umweltbezogene Informationen sind verfügbar und zur Einsichtnahme ausgelegt:

- Umweltbericht, Stadt Blieskastel vom April 2025.
Als Teil der Begründung: Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen dieser Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere/ Biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter

Während der vorgenannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail stadtplanung@blieskastel.de, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Schriftliche Stellungnahmen senden Sie bitte an die:
Stadt Blieskastel - Bau- und Planungsdezernat
Rathaus II, Zweibrücker Str. 1, 66440 Blieskastel

Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Blieskastel, den 04.09.2025



i.V. Patrick Hüther

Erster Beigeordneter

NW.03.02 - Textsatzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“

Stand: Entwurf zur Offenlage

Stadtverwaltung Blieskastel
Fachbereich Umwelt, Planung und Bauen

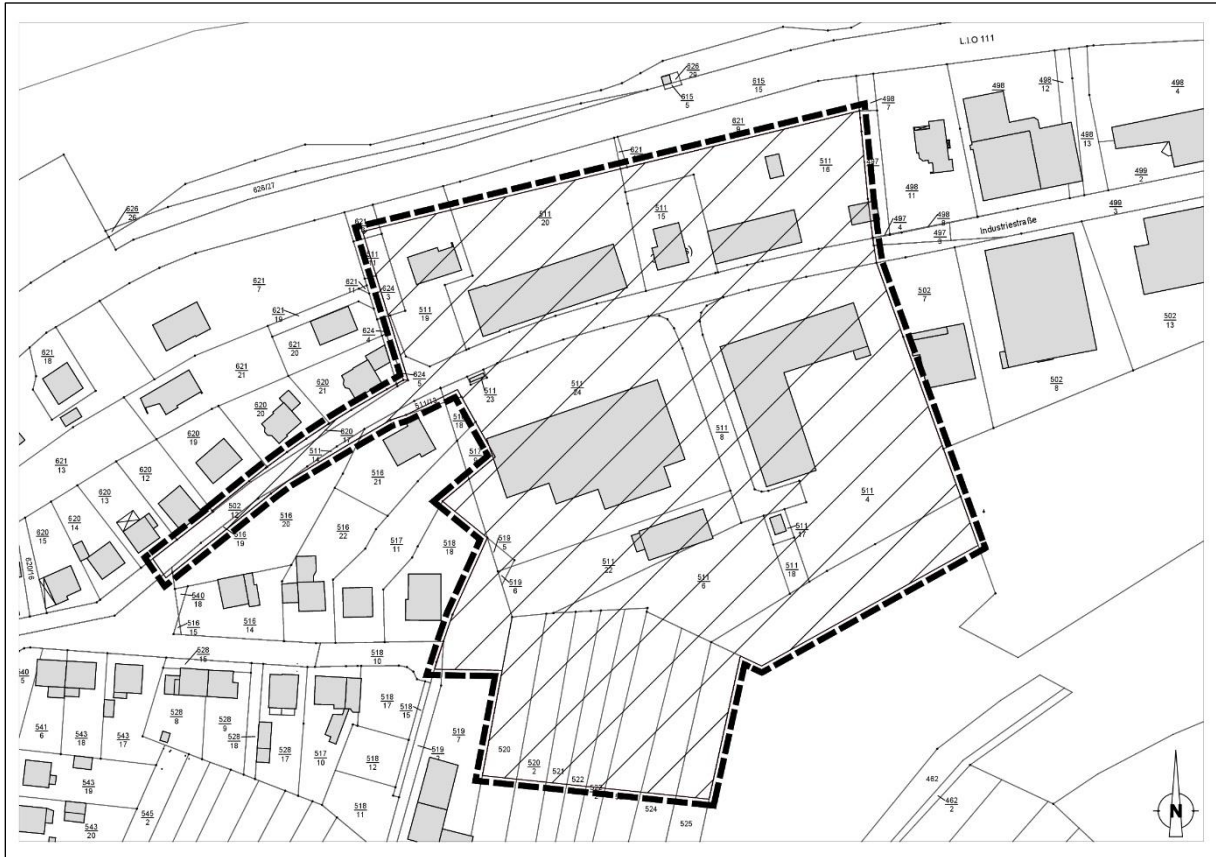


April 2025

Teil A

NW.03.02 - Textsatzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“

§ 1 Geltungsbereich



§ 2 Aufhebung

Folgender Bebauungsplan wird aufgehoben:

NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“, rechtskräftig seit 08.07.1970

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blieskastel, den ____ . ____ . ____

Bernd Hertzler
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 16.11.2023 die Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Textsatzung einschließlich Begründung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats vom 24.11. bis einschließlich 22.12.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die betroffenen Behörden wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2023 frühzeitig beteiligt und hatten bis zum 22.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Entwurf der Textsatzung einschließlich Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____ . ____ . ____ bis einschließlich ____ . ____ . ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die betroffenen Behörden wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ . ____ . ____ beteiligt und hatten bis zum ____ . ____ . ____ Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ____ . ____ . ____ geprüft. Nach Abwägung hat der Stadtrat in gleicher Sitzung diese Bebauungsplanaufhebung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem die Satzung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Textsatzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Blieskastel, den ____ . ____ . ____

Bernd Hertzler
Bürgermeister

Teil B

Begründung

NW.03.02 - Textsatzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“ mit Umweltbericht

Inhalt:

1	Anlass der Planung	6
2	Ziel und Zweck der Planung	6
3	Das Verfahren	6
4	Rechtsgrundlagen	6
5	Bestandssituation	8
5.1	Lage im Raum	8
5.2	Der Geltungsbereich	8
5.3	Nutzungen des Plangebietes und Umgebungsnutzung	8
5.4	Schutzgebiete	9
6	Beschreibung des aufzuhebenden Bebauungsplanes	10
7	Übergeordnete Planungen	10
7.1	Landesentwicklungsplan Saarland (LEP Umwelt / LEP Siedlung)	10
7.2	Landschaftsplan der Stadt Blieskastel	11
7.3	Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel	12
7.4	Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) der Stadt Blieskastel	12
8	Zukünftiges Planungsrecht	13
8.1	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	13
9	Alternativenbetrachtung	14
9.1	Nicht-Durchführung der Aufhebung (Null-Variante)	14
9.2	Alternativen	14
10	Umweltbericht	15
10.1	Einleitung	15
10.1.1	Ziele des Bebauungsplans	15
10.1.2	Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	15
10.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
10.2.1	Schutzgebiete/- objekte	15
10.2.2	Schutzgut Boden	15
10.2.3	Schutzgut Fläche	16
10.2.4	Schutzgut Wasser	16
10.2.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere / Biologische Vielfalt	16
10.2.6	Schutzgut Landschaft	17
10.2.7	Schutzgut Mensch	17
10.2.8	Schutzgut Luft und Klima	17
10.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
10.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	18
10.4	Kumulierung von Auswirkungen mit anderen Vorhaben	18
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
10.6	Geprüfte Alternativen	18
10.7	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18

10.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	19
10.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
11	Auswirkungen der Planung.....	20
11.1	Betroffenheit der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB	20
11.2	Entschädigungen	21
11.3	Kosten der Planung.....	21
12	Anlage: Planzeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....	22

1 Anlass der Planung

Das vorhandene Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Niederwürzbach ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die, Ende der 1960er, erarbeitete Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sind für das Gewerbegebiet nach derzeitigem Maßstab ungeeignet.

Die vorhandenen Gebäude entsprechen nicht der Planzeichnung und schränken somit die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe ein. Auch die dargestellte Straßenführung als Ringerschließung mit der Verbindung zum vorhandenen Wohngebiet, ist aufgrund der Bebauung nicht mehr wie ursprünglich geplant durchführbar und zudem unwirtschaftlich in der Realisierung.

Das Gewerbegebiet hat sich im Laufe der Jahrzehnte in Richtung Osten mit größerer Entfernung zu dem vorhandenen Wohngebiet entwickelt, so dass für eine Erweiterung in Richtung Süden, wie es in der Planzeichnung dargestellt ist, kein Bedarf besteht. Die Grundstücke befinden sich zudem in privatem Eigentum. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB tritt daher immer deutlicher hervor.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanaufhebung ist die Flexibilisierung der Bebaubarkeit im Bereich der schon umgesetzten Planung in Anwendung des § 34 BauGB. Dabei ist die bestehende Bebauung in der näheren Umgebung der Bauvorhaben und aktuelle Rahmenbedingungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe sowie Energieeffizienz- und Klimaschutzaspekte zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der südliche Bereich ist künftig dann gem. § 35 BauGB zu beurteilen, so dass privilegierte Nutzungen, wie die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung, möglich sind.

3 Das Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bebauungsplänen die gleichen Vorschriften wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dementsprechend werden die Bebauungspläne im zweistufigen Verfahren gemäß § 2 BauGB einschließlich Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB und Umweltbericht aufgehoben.

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S.88).

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (**Umweltschadensgesetz** - USchadG) Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346).

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2022 (Amtsbl. I 648).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** - SNG) vom 05.04.2006 zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Wasserschutzgesetz (SWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.01.2023 (Amtsb. I S. 204).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018, verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018, zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

5 Bestandssituation

5.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Niederwürzbach am Ortsein- bzw. -ausgang in Richtung Blieskastel-Lautzkirchen. Im Osten befinden sich weitere Gewerbebetriebe.

Abbildung 1: Einordnung des Plangebietes in den Stadtteil Niederwürzbach



Quelle: openstreetmap.org, © OpenStreetMap-Mitwirkende

5.2 Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung hat eine Fläche von ca. 3,1 ha. Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplanes NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“.

5.3 Nutzungen des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Entlang der Industriestraße nach Osten befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Nur der westliche Teil davon, insgesamt vier Betriebe, befinden sich innerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NW.03.00. Weiter nach Osten schließen Waldflächen an. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Westlich des Plangebietes schließt eine Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern an. Im Norden verläuft die L 111, eine Verbindung zu der Landstraße erfolgt über die Straße im „Kirschdell“. Eine direkte Anbindung besteht bedingt durch die Topografie nicht.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: LVGL; bearbeitet von der Stadt Blieskastel

5.4 Schutzgebiete

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Naturschutzgebiet, die Biosphären-Kernzone „Lindenfels“ (Kennung NSG-BSE-Kernzone 08). Entsprechend des § 4 Abs. 1 der Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau sind „alle Handlungen verboten, die auf den Flächen der Kernzone zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder zu einer nachhaltigen Störung führen können“, somit auch die Errichtung von baulichen Anlagen. Dadurch ist die überbaubare Grundstücksfläche im südöstlichen Bereich nicht umfassend nutzbar.

Unmittelbar daran grenzt auch ein Landschaftsschutzgebiet „LSG nördlich Blieskastel“ (LSG-L_6_06_01) an.

Ferner befindet sich das Plangebiet in der Entwicklungszone des UNESCO-Biosphärenreservats Bliesgau. Das Biosphärenreservat Bliesgau dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Kulturlandschaften und der nachhaltige Regionalentwicklung. Vorrangiges Ziel der Entwicklungszone ist gemeinsam mit der lokalen Bevölkerung eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und umzusetzen.

6 Beschreibung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“ wurde am 08.07.1970 rechtskräftig. Das damalige Ziel war die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde Niederwürzbach. Dazu wurde als bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet festgelegt sowie die zur Erschließung des Gebietes dienenden Verkehrsflächen. An der Ansiedlung interessierte Unternehmen sollten entsprechend die Grundstücke erwerben.

Aktuelle Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung

Im Gewerbegebiet sind als zulässige Anlagen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und –plätze, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen in offener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Als Höchstgrenze für die Geschosse sind zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Eine Mindestgröße der Grundstücke liegt bei 1.500 m².

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als privater Grünstreifen festgesetzt.

Von Norden nach Süden verläuft eine mit Leitungsrecht belastete Fläche einer Hochspannungsleitung von 20 kV. Eine Trafostation zum Umspannung wurde innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche schließt an die Straße „Kirschdell“ an und wurde als Ringerschließung festgesetzt. Diese Ringerschließung dient dazu, auch die im Süden zusätzlich dargestellte Gewerbefläche zu erschließen.

7 Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Planung werden die folgenden übergeordneten Planvorgaben berücksichtigt:

7.1 Landesentwicklungsplan Saarland (LEP Umwelt / LEP Siedlung)

Gemäß Landesentwicklungsplan Siedlung gehört der Stadtteil Niederwürzbach zum Nahbereich des Mittelzentrums Blieskastel und liegt an einer Siedlungsachse 2. Ordnung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

Laut des LEP Umwelt liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Folgende Ziele sind innerhalb dieses Vorranggebietes zu berücksichtigen:

„(56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß

zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Möglichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. Insbesondere seitens der Landwirtschaft ist darauf zu achten, dass durch eine angemessene Landbewirtschaftung das Grundwasser nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wiederaufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.

(57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.“

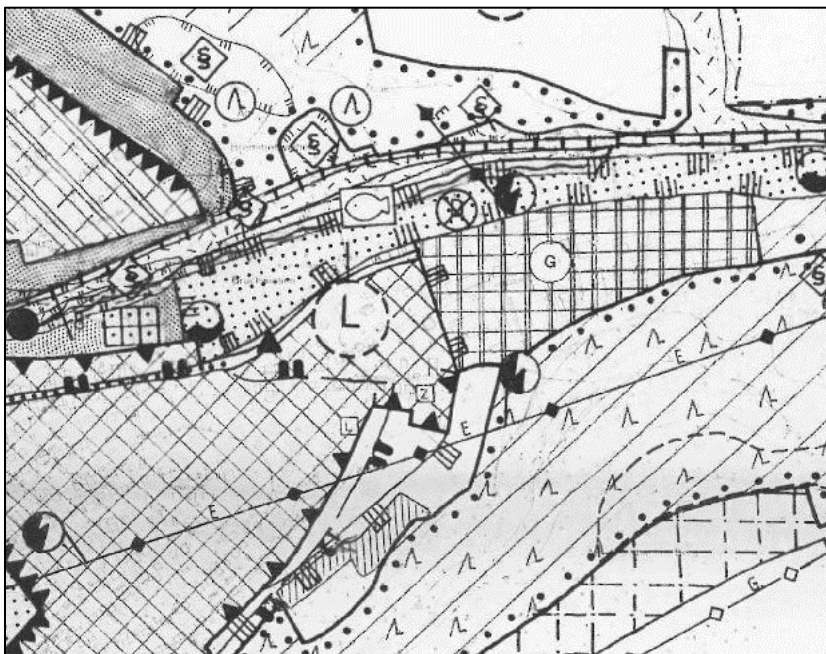
Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine entgegenstehenden Ziele.

7.2 Landschaftsplan der Stadt Blieskastel

Der Landschaftsplan der Stadt Blieskastel aus dem Jahr 1998 stellt für den Aufhebungsbereich folgende Maßnahmen dar:

- Entlang der Industriestraße: Gewerbe- und Industriegebiet im Bestand
- Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen

Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Stadt Blieskastel



Quelle: eigene Darstellung

Die Vorgaben des Landschaftsplan stehen im Einklang mit der geplanten Bebauungsaufhebung.

7.3 Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel

Der Bebauungsplan NW.03.00 „In dem Katharinenfeld“ wurde rechtskräftig, bevor ein FNP für die gesamte Stadt Blieskastel aufgestellt wurde. Um bei der Neuaufstellung des FNP im Jahr 1983 die bisherigen Planungen zu berücksichtigen, wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese sind bis heute in der damaligen Form erhalten.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Blieskastel



Quelle: eigene Darstellung

Im Zuge der Bebauungsplanaufhebung bleiben die Ziele der Stadt Blieskastel in diesem Bereich bestehen und die Darstellungen im FNP können bestehen bleiben. Damit soll sichergestellt werden, dass falls eine Erweiterung der Gewerbebetriebe notwendig wird, eine erneute Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist.

7.4 Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) der Stadt Blieskastel

Das GEKO der Stadt Blieskastel aus dem Jahr 2017 führt zu Wirtschaft und Tourismus aus, dass um Oberziel die Stärkung der ökonomischen Funktion als ländliches Mittelzentrum zu erreichen, ausreichend Arbeitsplätze vorgehalten werden müssen. Ziel soll es sein, dass Gewerbe mit dem Tourismus und der Biosphäre verträglich zu machen.

In der Prioritätenfolge beim Ausbau oder der Erweiterung von Gewerbegebieten ist für Niederwürzbach festgehalten, dass der vorhandene Status quo erhalten bleiben soll und keine Flächenausdehnung erfolgen soll. Einzelne Flächen sollen für Nachnutzung und Revitalisierung vorgesehen werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird diesem Zielen des Gemeindeentwicklungskonzeptes Rechnung getragen.

8 Zukünftiges Planungsrecht

8.1 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Der nördliche Bereich entlang der Industriestraße ist nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die zukünftige Beurteilung von Bauvorhaben in diesen Bereichen erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich danach, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ferner müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf der Grundlage der vor Ort vorzufindenden Siedlungscharakteristik kann das bebaute Aufhebungsgebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO typisiert werden. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit allein danach, ob das Vorhaben in einem Gewerbegebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Zukünftig zulässige Vorhaben sind dementsprechend:

- 1) Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3) Tankstellen
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 3) Vergnügungsstätten

Der südliche Bereich, der im Bebauungsplan ein weiteres Baufeld ausweist, ist nach der Aufhebung als Außenbereich zuzuordnen. Die zukünftige Beurteilung von Vorhaben richtet sich dann nach § 35 BauGB. Die Flächen können dadurch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird für die bestehenden Gewerbebetriebe eine sinnvolle, den heutigen Anforderungen angepasste, Bebauung ermöglicht, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert. Die bisherigen nicht zeitgemäßen planungsrechtlichen Grenzen, die durch die Bebauungspläne vorgegeben wurden, entfallen. Für die Bauherren ergibt sich die Möglichkeit ihre Gebäude zeitgemäß um- bzw. anzubauen, ohne dass Befreiungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, die zusätzlich Aufwand und Kosten verursachen, notwendig sind.

9 Alternativenbetrachtung

9.1 Nicht-Durchführung der Aufhebung (Null-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufhebung bleiben die bisherigen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans in Kraft.

9.2 Alternativen

Alternativen um die Planungsziele in ähnlicher Form zu erreichen, sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden.

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung

Das Verfahren NW.03.02 zur Aufhebung der Bebauungspläne im Bereich „In dem Katharinenfeld“, im Stadtteil Niederwürzbach wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Blieskastel vom 16.11.2023 eingeleitet. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. Anlage 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

10.1.1 Ziele des Bebauungsplans

Für eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele wird an dieser Stelle auf Punkt 2 im Teil B der Textsatzung verwiesen.

10.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissions-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und den Bodenschutzgesetzen sowie dem Landesentwicklungsplan LEP Umwelt wurden im konkreten Fall der Landschaftsplan der Stadt Blieskastel berücksichtigt.

10.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

Inwieweit die umweltrelevanten Ziele im Aufhebungsverfahren berücksichtigt werden, wird nachfolgend beschrieben.

10.2.1 Schutzgebiete/- objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete:

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Naturschutzgebiet, die Biosphären-Kernzone „Lindenfels“ (Kennung NSG-BSE-Kernzone 08).

Durch die Bebauungsplanaufhebung wird dieses Gebiet dem Außenbereich zugeordnet.

10.2.2 Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Der Boden in den Bereichen, die bereits bebaut sind, ist größtenteils anthropogen überformt und zum Teil durch bauliche Anlagen, Wege und Straßen versiegelt. Im südlichen Bereich ist eine podsolige Braunerde mit einem mittleren Ertragspotential vorzufinden. Sowohl das Nitratrückhaltevermögen als auch Wasserspeicherkapazität des Bodens ist als gering einzustufen.¹

Auswirkungen

¹ Geoportal des Saarlandes „Bodenschutz“

Nach Aufhebung des Bebauungsplans können die bisher bebauten Siedlungsflächen in gleicher Art und gleichem Maß, wie bisher im Bebauungsplan festgesetzt, genutzt werden. Der südliche Bereich wird aufgrund der Lage im Außenbereich ohne Bauleitplanverfahren nicht bebaut werden.

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der Verlust der Bodenfunktion im südlichen Bereich kann abgewendet werden.

10.2.3 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Die Flächen, die bereits bebaut sind, sind zum Teil durch bauliche Anlagen, Wege und Straßen versiegelt.

Auswirkungen

Nach Aufhebung des Bebauungsplans können die bisher bebauten Siedlungsflächen in gleichem Maß, wie bisher im Bebauungsplan festgesetzt, überbaut werden.

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

10.2.4 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Würzbach (Zufluss Blies), welche circa 100 m nördlich verläuft.

Nach dem LEP Umwelt liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz. Die bisher genutzten Siedlungsflächen sind größtenteils bebaut. Durch Auflagen ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung für das Grundwasser stattfindet.

Auswirkungen

In Folge der Aufhebung des Bebauungsplans können die Innenbereichsflächen in etwa gleichen Maßen wie bisher versiegelt werden. Der südliche Bereich wird nicht bebaut.

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

10.2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere / Biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE), Straßenverkehrsfläche sowie private Grünflächen fest. Die Festsetzung der privaten Grünflächen wurden weitestgehend eingehalten. Eine Betroffenheit von geschützten Tieren und Pflanzen ist derzeit nicht erkennbar.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere sowie die biologische Vielfalt zu erwarten.

10.2.6 Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Der bisher realisierte Siedlungskörper stellt sich geschlossen und kompakt dar. Die Erweiterung nach Osten erfolgte ohne Bauleitplanung.

Auswirkungen

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion ist im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes als gering einzustufen.

In Folge der Aufhebung der Bebauungspläne wird der bestehende von der Landschaft abgegrenzte Siedlungskörper in seiner jetzigen Form beibehalten, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

10.2.7 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest.

Für den Geltungsbereich sind Altlasten und altlastenverdächtige Flächen nicht erfasst. Der Stadt Blieskastel liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

Auswirkungen

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans beurteilt sich die Schutzbedürftigkeit nach dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter. Dieser ist nach heutigen Maßstäben im nördlichen Bereich des Plangebietes, wie festgesetzt, ein Gewerbegebiet. Dies bleibt auch nach der Aufhebung bestehen. Der Bereich im Süden bleibt durch die Aufhebung unbebaut.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe bekannt. Durch die Planungen sind die Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

10.2.8 Schutzgut Luft und Klima

Ausgangssituation

Die bisher im Plangebiet umgesetzten baulichen Maßnahmen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Frischluftentstehungsgebiete oder –leitbahnen sind durch die Planung nicht tangiert. Die bisher nicht bebauten Flächen haben positive Auswirkungen auf das Klima bzw. den Klimaschutz.

Auswirkungen

In Folge der Aufhebung des Bebauungsplans sind zukünftig in Anwendung des § 34 BauGB und § 35 BauGB keine Nutzungen zulässig, die das Schutzgut Luft und Klima beeinträchtigen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

10.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der bisherigen Planung nicht betroffen.

Auswirkungen

In Folge der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

10.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine Nichtdurchführung der Bebauungsaufhebung hat kaum Auswirkungen auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter, außer die südlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche und die verkehrliche Erschließung wird, wider Erwarten doch umgesetzt.

10.4 Kumulierung von Auswirkungen mit anderen Vorhaben

Kumulierende Auswirkungen liegen dann vor, wenn die Auswirkungen von benachbarten Vorhaben in Verbindung stehen. Dies kann dazu führen, dass die Schwelle der Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn einzelne Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen bedingen.

Es liegen im Umfeld des Plangebietes keine weiteren geplanten Vorhaben vor. Eine Kumulierung von Auswirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich kann daher verzichtet werden.

10.6 Geprüfte Alternativen

Neben der Nullvariante wurden keine weiteren Planungsalternativen im Sinne der Umweltprüfung berücksichtigt, da das Gebiet des existierenden Bebauungsplans klar abgegrenzt ist und sich die Aufhebung nur auf diesen Geltungsbereich beziehen kann und kein Ausgleich außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

10.7 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichtes bestanden nicht. Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden unter anderem der Landesentwicklungsplan sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel und andere Quellen ausgewertet. Des Weiteren wurde das Geoportal des Saarlandes verwendet.

Es erfolgt eine rein verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung. Wegen der prognostizierten unerheblichen bzw. positiven Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden keine Fachgutachten erstellt.

Besondere Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bestehen nicht.

10.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Überwachung notwendig machen.

10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bisher bebauten Bereiche des Plangebiets stehen weiterhin der Gewerbenutzung zur Verfügung. Die im Geltungsbereich liegenden, bislang unbebauten Flächen sind zukünftig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. In Folge des Verzichts auf die bisherige Planung, wird die Flächeninanspruchnahme verringert.

Die Planung lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

Alternative Planungen zur Erreichung der Planungsziele stehen nicht zur Verfügung.

Maßnahmen zur Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

11 Auswirkungen der Planung

11.1 Betroffenheit der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Mit der Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Beurteilungsgrundlage für neue Bauvorhaben wird von § 34 BauGB in § 35 BauGB überführt. Neue Bauvorhaben sind somit nicht mehr an Festsetzungen gebunden, sondern müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Bebauungsplanaufhebung werden keine neuen Wohngrundstücke geschaffen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Anlagen für sportliche Zwecke sind in Anwendung § 34 BauGB nun zulässig. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nun ausnahmsweise zulässig.

Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Diese Belange werden von der Aufhebung nicht berührt.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Im Bereich des bestehenden Siedlungskörpers sind zukünftige Baumaßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung in Anwendung des § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Einfügens in die Umgebung zulässig.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht zu erwarten. Nach jetzigem Kenntnisstand ist kein Denkmal von der Aufhebung betroffen.

Kirche und Religionsgemeinschaft

Diese Belange werden von der Aufhebung nicht berührt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nun bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes und des Landschaftsbildes werden, wie im Umweltbericht ersichtlich, nicht berührt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, so dass weder Umweltbelange noch das Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

Belange nach § 1 Abs. 8a-f BauGB

Wirtschaftliche Belange stehen der Bebauungsaufhebung nicht entgegen. Weitere Arbeitsplätze werden durch die Änderung nicht geschaffen.

Der südlich im Geltungsbereich als überbaubare Grundstücksfläche festgelegte Bereich kann mit der Aufhebung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Forstwirtschaftliche Flächen werden nicht berührt.

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Rohstoffvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden

Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird von der Industriestraße erschlossen. Mit der Bebauungsaufhebung wird für die in der Planzeichnung dargestellte Ringschließung kein Bedarf mehr bestehen. Eine Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten. Falls es zur Ansiedlung neuer Betriebe auf den bestehenden Flächen kommt, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen besitzen, kann die Verträglichkeit auch innerhalb des Bauantrages geprüft werden.

Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Bebauungsaufhebung steht nicht im Widerspruch zu informellen, von der Stadt Blieskastel beschlossenen Planungen.

Verteidigung und Zivilschutz

Diese Belange werden von der Aufhebung nicht berührt.

Küsten- und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines vom Land festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Flüchtlinge und Asylbegehrende

Diese Belange werden von der Aufhebung nicht berührt.

Fazit:

Weitere Belange des § 1 Abs. 6 BauGB werden von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

11.2 Entschädigungen

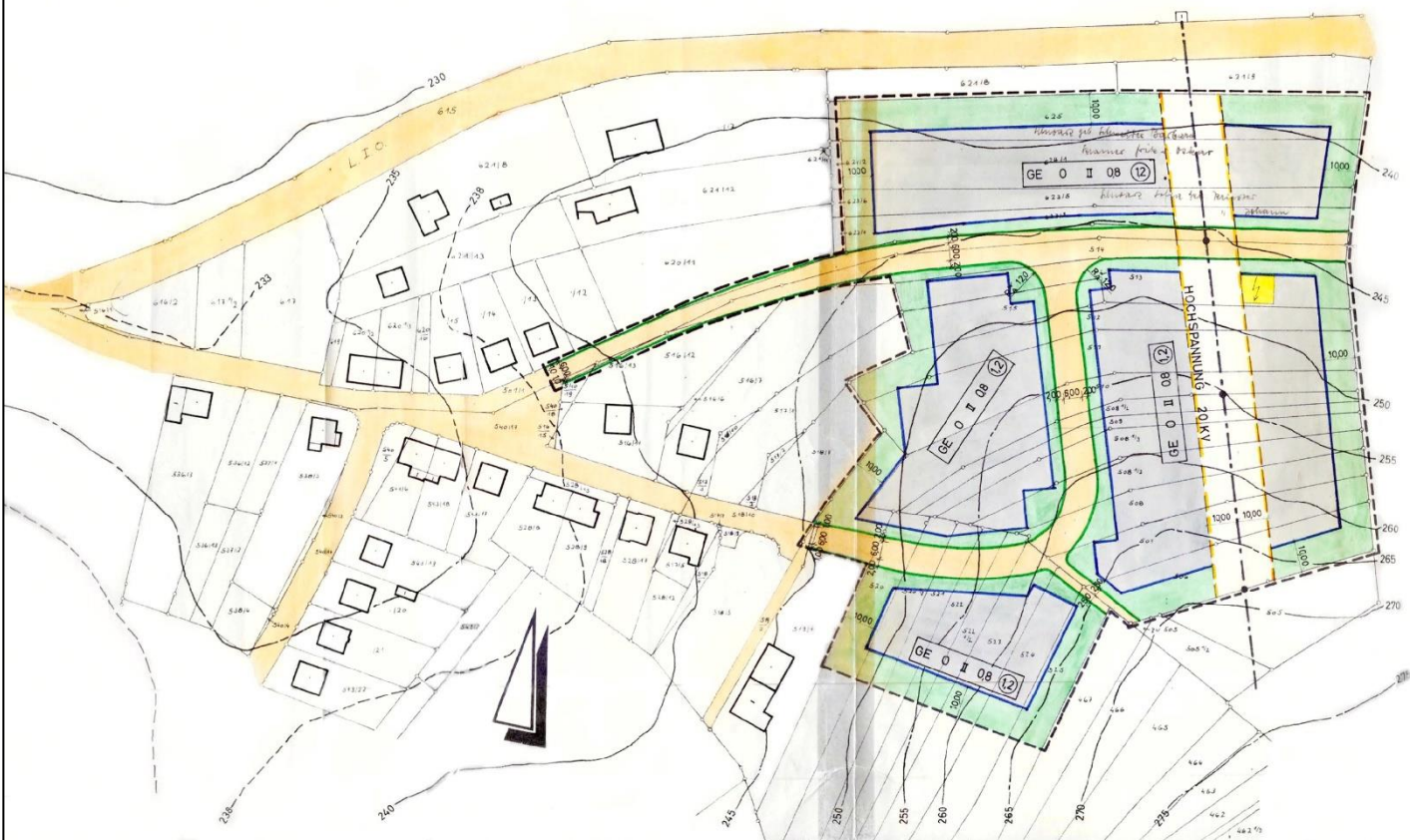
Der aufzuhebende Bebauungsplan ist seit über 7 Jahren in Kraft. Somit ist die Frist, in der der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätte realisieren können, abgelaufen. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer demzufolge nur Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

11.3 Kosten der Planung

Kosten als Folgen der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes entstehen nicht. Die Textsatzung, einschließlich Begründung und Umweltbericht wird durch die Verwaltung der

Stadt Blieskastel, Dezernat III - Abteilung 61.1 Bauleitplanung und Bauordnungsamt (63), erarbeitet.

12 Anlage: Planzeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplanes



ZEICHENERKLÄRUNG

GELTUNGSBEREICH

BESTEHENDE GEBÄUDE

BESTEHENDE STRASSEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

HÖHENSCHICHTLINIEN

BAUWEISE OFFEN

NUTZUNGSART GEWERBEGEBIET

GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE

GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GEPLANTE STRASSEN

BAUGRENZE

BEBAUUNGSTIEFE

BAUGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

PRIVATER GRUNSTREIFEN

MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE SICHERRHEITSABSTAND

VERSORGUNGSFLÄCHE TRAFOSTATION

HOCHSPANNUNG 20KV

Bebauungsplan (Satzung)

"In den Katharinenfeld"
der Gemeinde Niederwürzbach.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 241) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates von beschlossen.

Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrag der Gemeinde Niederwürzbach durch den Landrat in St. Ingbert.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5 des Bundesbaugesetzes.

1 Geltungsbereich	lt. Zeichnung
2 Art der baulichen Nutzung	
2.1 Baugebiet	GE Gewerbegebiet/§ 1 Abs. 2 3a) in Verbindung mit § 8 BNutzVO
2.11 zulässige Anlagen	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen/§ 8 Abs. 2 BNutzVO
2.12 ausnahmsweise zulässige Anlagen	Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter / § 8 Abs. 3 1) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BNutzVO
3 Maß der baulichen Nutzung	
3.1 Zahl der Vollgeschosse	2 höchstens § 17 Abs. 1 BNutzVO
3.2 Grundflächenzahl	GE 0,8
3.3 Geschosflächenzahl	GE 0,8 bzw. 1,2
4 Bauweise	offen § 22 Abs. 1 BNutzVO
5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
5.1 Baulinie	lt. Zeichnung zwingend
5.2 Baugrenze	lt. Zeichnung § 23 Abs. 1 BNutzVO
5.3 Bebauungstiefe	lt. Zeichnung
6 Stellung der baulichen Anlagen	lt. Zeichnung
7 Mindestgröße der Baugrundstücke	1.500 m ²
8 Verkehrsflächen	lt. Zeichnung
9 Versorgungsflächen	lt. Zeichnung
10 Grünflächen	lt. Zeichnung

GEMEINDE NIEDERWÜRBACH

BAULEITPLAN / BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GELÄNDE

„IN DEM KATHARINENFELD“

MASSTAB 1:1000

ST. INGEBERT, DEN 18. DEZEMBER 1967 DER LANDRAT PLANUNGSSTELLE

IM AUFTRAGE

Handwritten signature

Die gemäß § 2 Abs. 6 BBauG erforderliche öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 4.3.1968 bis zum 31.3.1968. Die Offenlegung des Planentwurfes wurde am 17.2.1968 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederwürzbach, den 20.3.1968

Der Bürgermeister

Handwritten signature

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.1968 ist der Plan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.

Niederwürzbach, den 21.12.1968

Der Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG SAARLAND
Der Minister für öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau
Az. 12 A-6 346/70 Bau 1/10
Saarbrücken, den 11. Mai 1960
SAARLAND
Der Minister des Innern
- Oberste Landesbaubehörde -
J. H.
Regierungsabteilung

Die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 12 BBauG erfolgte in der Zeit vom 8.6.1970 bis zum 7.7.1970. Die Genehmigung und die Schlussauslegung sind am 29.8.1970 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niederwürzbach, den 8.7.1970

Der Bürgermeister

NW. 03.00

Handwritten signature