Stadt Blieskastel
10/Nr. 23/2026

BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan BS.09.00 „Im Etzel“ im Stadtteil Biesingen
Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes BS.09.00 „Im Etzel“ beschlossen.

Weiterhin hat der Rat der Stadt Blieskastel am 22.10.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Ortslage von Biesingen und soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.300m².

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Lageplan zu entnehmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der aktuellen Fassung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Zeit

vom 09. November 2026 bis einschließlich 09. Dezember 2026

auf der Homepage der Stadt Blieskastel https://www.blieskastel.de/stadt/informationen/amtliche-bekanntmachungen zum Download bereitgestellt.

Zusätzlich werden die Planunterlagen während der allgemeinen Dienststunden (Montag und Dienstag 08:30 – 16:00 Uhr; Mittwoch 08:30 - 12:00 Uhr; Donnerstag 08:30 - 18:00 Uhr; Freitag 08:30 - 13:00 Uhr) im Foyer des Rathauses II der Stadt Blieskastel, Zweibrücker Straße 1, 66440 Blieskastel, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Des Weiteren sind die Unterlagen auch über das zentrale Internetportal des Landes (www.uvp-verbund.de/kartendienste) abrufbar.

Während der Auslegungsfrist können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per E-Mail an die Adresse: stadtplanung@blieskastel.de vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Saarländischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Blieskastel, den 06.11.2026

Guido Freidinger
Beigeordneter

Stadt Blieskastel
10/Nr. 23/2026

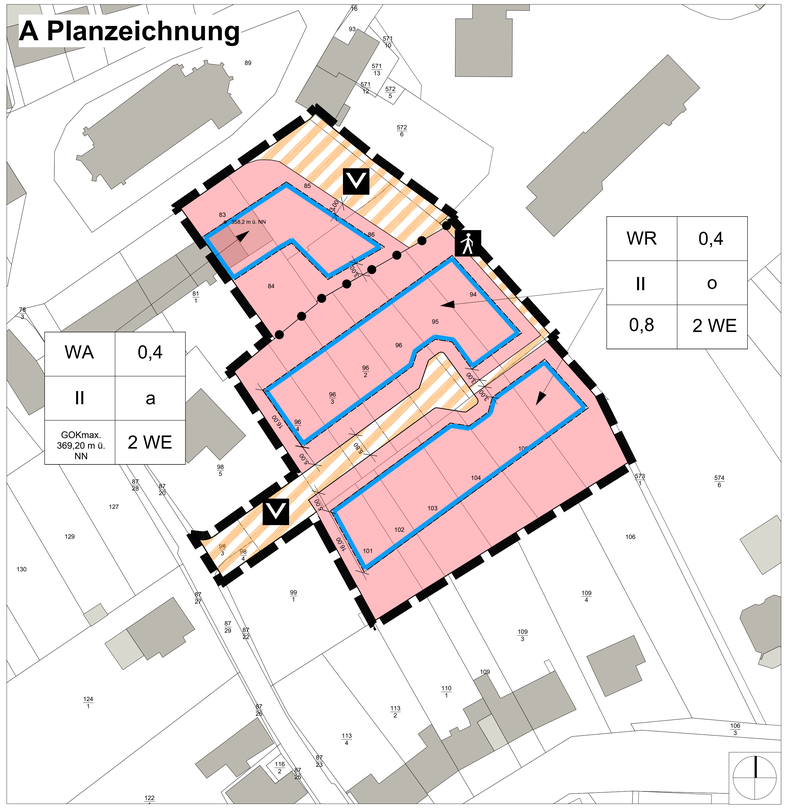


Abgrenzung des Geltungsbereichs

Stadt Blieskastel

BS.09.00 "Im Etzel"

A Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

⊕124,5 m ü. NN — Höhenlage; Eingemessene Höhe Gelände ü.NN

Art der baulichen Nutzung	Grund-flächenzahl
Zahl der Vollge-schosse	Bauweise
Höhe der baul. Anlage/ GFZ	WE je Gebäude

Erläuterung der Nutzungsschablone

B: Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO
Es wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
Nicht zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest gesetzt. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- & Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche & sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstelle.

2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl | § 19 BauNVO
Im WR und WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitanzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die zuvor genannten Anlagen insgesamt bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl | § 20 BauNVO
Im WR wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlage für das WA
Siehe Nutzungsschablone. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlage ist im Bereich des WA die Gebäudeoberkante (GOK). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, GOK). Durch Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. deren Betrieb erforderlicher Anlagen und Bauteile sind Überschreitungen zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Im WR und WA wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. II festgesetzt.

3. Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Im WR wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Im WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine einseitige Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß bis 0,5m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Baugebiete dienen.

5. Stellplätze und Garagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00m von der Verkehrsfläche einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Versorgungsflächen/ -anlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser | § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
Zur Rückhaltung und Abpufferung des anfallenden Niederschlagswasser ist auf edem Baugrundstück eine Zisterne herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1m² versiegelter Fläche ist die Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l/m² (zusätzlich zur Brauchwassernutzung) herzustellen. Weiterhin ist eine Abflussdrosselung mit 0,3 l/s zum Regenwasserkanal herzustellen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Artenschutz: Grundsätzlich sind Rodungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, in dieser Zeit notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind.

Versiegelung: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen oder zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als begrünte Freiflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und so auszubilden, dass eine angemessene Durchgrünung sowie eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte und regionaltypische Arten zu verwenden. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sog. Schottergärten, sind nicht zulässig.

Nisthilfen: Je Wohngebäude sind mindestens zwei Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogelarten und/oder Fledermäuse anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung durch gleichwertige Nisthilfen zu ersetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen

11. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung | § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Ausgenommen sind diejenigen Dachflächen oder Dachbereiche, deren Nutzung aus technischen, konstruktiven, brandschutzrechtlichen oder sonstigen zwingenden Gründen einer Belegung mit Photovoltaikanlagen entgegensteht.

12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
Im WR und WA ist je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

13. landesrechtlicher Regelungen | §§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Saarläändischem Wassergesetz (SWG) und Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)

Abwasserbeseitigung | 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem

Örtliche Bauvorschriften | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
- Dachform:
Zulässig sind Satteldächer
- Fassadengestaltung:
Fassadenverkleidungen aus glänzenden reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig, außer in Form von Solar- oder Photovoltaikanlagen.
- Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder einzuhausen, einzugrünen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Glasflächen, die eine Fläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. Es wird die Verwendung von Vogelschutzglas oder von UV-Sperrfolien bzw. Grafikfolien empfohlen.

Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen:

Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Schutzzone III). Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Hinweise

Denkmalschutz: Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

Altlasten: Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Kampfmittel: Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittel- beseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

Starkregen/ Hochwasser: Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse ist sicherzustellen, dass Oberflächenabflüsse kontrolliert abgeleitet werden und keine zusätzlichen Überflutungsrisiken für angrenzende Grundstücke entstehen. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind bereits in der Oberflächenplanung sowie während der Bauausführung und bis zur abschließenden Grundstücksgestaltung zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG sind im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch A rtikel 8 Abs. 2 G v. 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G v. 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 G v. 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 G v. 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 G v. 31. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 G v. 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 49 G v. 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 863).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 G v. 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 G v. 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes(Saarländisches Bodenschutz- gesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert G v. 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Blieskastel hat am 26.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes BS.09.00 "Im Etzel" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet und die Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichung (A), dem Textteil (B) und der Begründung, wurde in der Zeit vom __.__.2026 bis einschl. __.__.2026 im Internet veröffentlicht und zu Ansicht, zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.2026 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.2026 zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Rat der Stadt Blieskastel am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

Der Rat der Stadt Blieskastel hat am __.__.____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (A) und dem Textteil (B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Blieskastel, den

_____

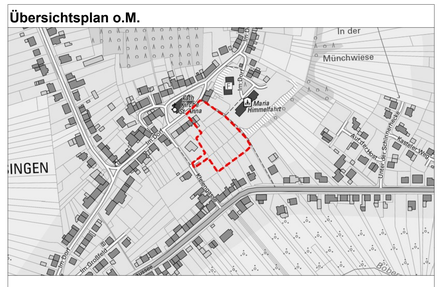
Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Blieskastel, den

_____

Übersichtsplan o.M.



Stadt Blieskastel
Stadtteil Biesingen

Zuständigkeit	Stadtverwaltung Blieskastel Dezernat III: Bau - und Planungsdezernat Stadtamt 61.1 Bauleitplanung & Bauordnungsamt Zweibrücker Straße 1, 66440 Blieskastel

Verfahrensstand:	Datum:	Maßstab:
Entwurf	September 2026	1: 500

Bearbeitung	Stadtverwaltung Blieskastel Dezernat III: Bau - und Planungsdezernat Stadtamt 61.1 Bauleitplanung & Bauordnungsamt

Bebauungsplan BS.09.00 „Im Etzel“

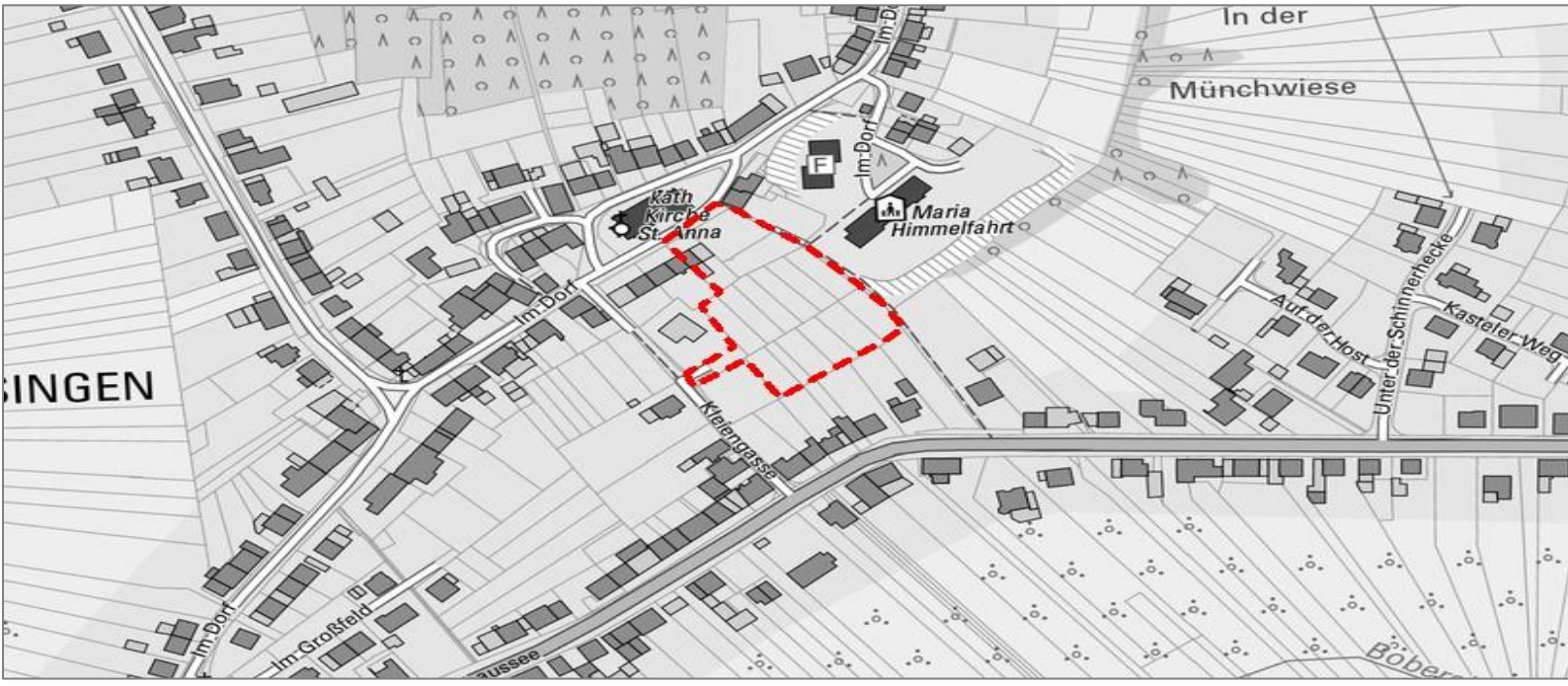
Teil C: Begründung

Stand: Entwurf

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadtverwaltung Blieskastel

Dezernat III: Bau- und Planungsdezernat



September 2026

Inhalt:

1 Ziel und Anlass der Planung 4
2 Verfahren 5
3 Rechtsgrundlagen 5
4 Bestandssituation 6
4.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches 6
4.2 Geltungsbereich 6
4.3 Bestehendes Planungsrecht 6
4.4 Bestandsbeschreibung 6
4.5 Ver- und Entsorgung 7
4.6 Berücksichtigung der Standortalternativen 7
5 Übergeordnete Planungen 8
5.1 Landesentwicklungsplan Saarland (LEP Umwelt / LEP Siedlung) 8
5.2 Landschaftsplan der Stadt Blieskastel 8
5.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Blieskastel 9
5.4 Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) der Stadt Blieskastel 9
5.5 Schutzgebiete 9
6 Begründung der Festsetzungen 12
6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung 13
6.3 Bauweise 14
6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 14
6.5 Stellplätze und Garagen 15
6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 15
6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 15
6.8 Versorgungsflächen/ -anlagen 16
6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 16
6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
6.11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 17
6.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17
6.13 Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB 17
6.14 Landesrechtliche Regelungen und Vorschriften 17
6.15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 18
7 Alternativenbetrachtung 18
7.1 Nicht-Durchführung (Null-Variante) 18
7.2 Alternative Standorte 18

8 Auswirkungen der Planung, Abwägung 18
8.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials 21
8.2 Kosten der Planung 21

1 Ziel und Anlass der Planung

Im Stadtteil Biesingen soll auf einer bislang unbebauten Grün- und Freifläche innerhalb der Ortsmitte Baurecht für die Errichtung mehrerer Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage in der Ortsmitte und der Nutzung der umgebenden Bebauung in besonderem Maße für eine Wohnnutzung. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll zusätzlicher Wohnraum auf stadteigenen Flächen geschaffen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Flächen zeitnah einer Bebauung zugeführt und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Kleiengasse“. Ergänzend ist die Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen

Die geplante Nachverdichtung entspricht dem städtebaulichen Leitgedanken „Innen- vor Außenentwicklung“. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Freifläche wird die vorhandene technische und soziale Infrastruktur effizient ausgenutzt, der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert.

Die betreffende Fläche ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage kann die beabsichtigte Wohnbebauung jedoch nicht in der vorgesehenen Form realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich des Plangebietes die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Dieser soll den bestehenden Stellplatzbedarf decken, der sich aus den nahegelegenen Nutzungen in der Dorfmitte ergibt, und damit zu einer Verbesserung der Parksituation im Ortskern beitragen.



Luftbild mit Geltungsbereich

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes BS.09.00 „Im Etzel“ für den Stadtteil Biesingen beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.300 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² deutlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen nicht. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu berücksichtigen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

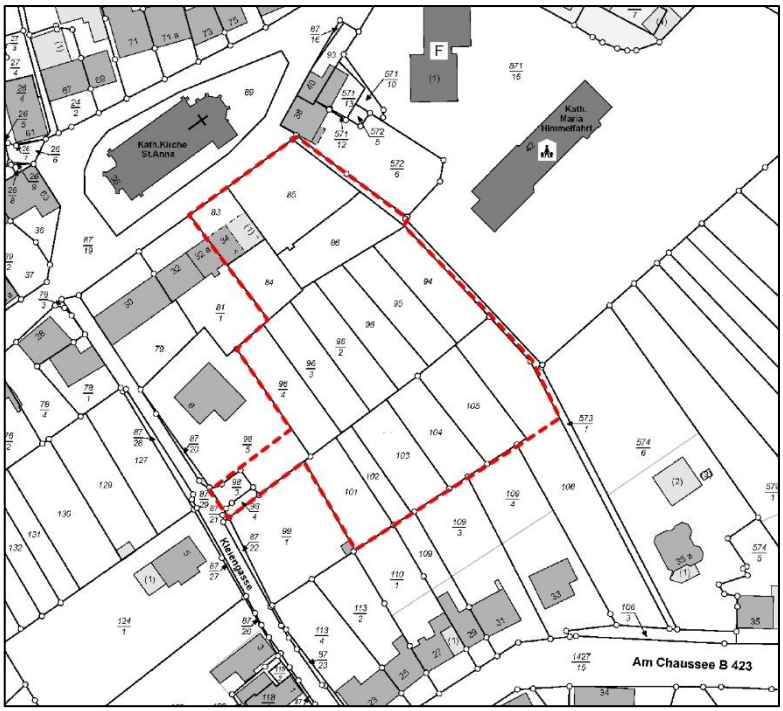
3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes BS.09.00 „Im Etzel“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten Rechtgrundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Bestandssituation

4.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Ortsmitte des Stadtteiles Biesingen.



Kataster mit Geltungsbereich

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Im Dorf“**.** In diesem Bereich befinden sich die katholische Kirche, Wohnbebauung sowie der geplante öffentliche Parkplatz, der der Deckung des Stellplatzbedarfs der umliegenden Einrichtungen und Nutzungen in der Dorfmitte dienen soll.

Im Osten verläuft ein bestehender Fußweg, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt und eine wichtige fußläufige Verbindung im Ortskern darstellt. Unmittelbar angrenzend befinden sich die Kindertagesstätte sowie das Feuerwehrgerätehaus.

Südlich des Plangebietes schließt sich – getrennt durch eine bestehende Hausreihe – die Ortsdurchfahrt **„**Am Chaussee**“** an. Westlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung entlang der „Kleiengasse“.

4.2 Geltungsbereich

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen. Insgesamt umfasst die Fläche ca. 6.300 m² und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 83, 84, 85, 86, teilweise 573/1, 94, 95, 96, 96/2, 96/3, 96/4, teilweise 98/5, 98/3, 98/4, 101, 102, 103, 104, 105 und 106. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Blieskastel.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Bisher ist die Bebaubarkeit des Planbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wäre ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich 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.“

4.4 Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich aktuell als unbebaute Grünfläche mit Feldgehölzen und Bäumen dar. Innerhalb des Plangebietes verläuft im östlichen Bereich ein bestehender Fußweg, der sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Dieser stellt eine wichtige fußläufige Verbindung innerhalb der Ortsmitte dar und gewährleistet die Anbindung der angrenzenden öffentlichen Einrichtungen. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden stark ab.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ist von bereits vorhandenen baulichen Nutzungen umgeben. Aufgrund der innerörtlichen Lage bestehen die für die geplante Nutzung erforderlichen technischen Infrastrukturen grundsätzlich bereits in der näheren Umgebung.

Die notwendigen Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung, insbesondere im Bereich der Wasser- und Abwasserentsorgung sowie der weiteren technischen Infrastruktur müssen aufgrund der geringen Kapazitäten der vorhandenen Systeme ausgebaut werden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Aufgrund der Starkregenvorsorge hat die Niederschlagsentwässerung von versiegelten Flächen auf privaten Grundstücke über Rententionszisternen mit Abflussdrosselung zu erfolgen. Die genauen Angaben und Abmessungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Planung muss vor Bauausführung vom Abwasserwerk der Stadt Blieskastel genehmigt werden. Die Satzung der Stadt Blieskastel über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung ist in ihrer jeweils geltenden-Fassung zu beachten.

4.6 Berücksichtigung der Standortalternativen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zudem ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, den Bedarf für eine bauliche Entwicklung zu prüfen, mögliche Alternativstandorte zu betrachten und unterschiedliche Möglichkeiten der Flächennutzung sowie der Erschließung in die Abwägung einzubeziehen.

Ziel dieser Betrachtung ist es, einen Standort zu entwickeln, der die städtebaulichen Zielsetzungen bestmöglich erfüllt und gleichzeitig mögliche Auswirkungen auf bestehende Nutzungen sowie öffentliche und private Belange möglichst geringhält.

Die vorliegende Planung dient der Aktivierung einer bislang unbebauten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung. Alternative Standorte für die vorgesehene Wohnnutzung oder andere Nutzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da die Planung dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entspricht und sich in die bestehende Nutzungsstruktur der Ortsmitte einfügt.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine maßvolle Nachverdichtung einer bereits erschlossenen innerörtlichen Fläche ermöglicht. Dadurch können vorhandene Infrastrukturen besser genutzt, zusätzliche Wohnbauflächen bereitgestellt und gleichzeitig eine weitere Inanspruchnahme von bislang unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden. Die Planung trägt somit dem Grundsatz eines nachhaltigen und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

5 Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Planung werden die folgenden übergeordneten Planvorgaben berücksichtigt:

5.1 Landesentwicklungsplan Saarland (LEP Umwelt / LEP Siedlung)

Gemäß **Landesentwicklungsplan Siedlung** gehört der Stadtteil Biesingen zum Nahbereich der Stadt Blieskastel. Der Wohnungsbaubedarf ist deshalb auf 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt.

Stadtteil	**Biesingen**	
Einwohnerzahl zum 01.11.2025	959	Einwohner
Jährlicher Wohnungsbedarf pro 1000 Einwohner	1,5	WE
Mindestdichte	15	WE/ha
Faktor WE/Baulücke	1,2	
Wohnungsbedarf im Zeitraum von 15 Jahren	**22**	**WE**
Baulücken:		
Baulücken im GB von BPs gem § 30 BauGB	16	Baulücken
Baulücken im GB von BPs gem § 33 BauGB	0	Baulücken
Baulücken im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4	1	Baulücken
Baulücken gesamt	17	Baulücken
Wohneinheiten in Baulücken	20	WE
Reserveflächen im rechtsgültigen FNP	0	ha
Wohneinheiten in Reserveflächen	0	WE
Vorhandene Wohneinheiten	**20**	**WE**
Entspricht Wohnungsbedarf der nächsten	14,2	Jahre
Wohneinheitenbilanz	**-1**	**WE**
Stand 07/2026		

Auszug aus der Baulückenstatistik

Die Baulückenstatistik stellt der Bedarf an Wohneinheiten den vorhandenen bzw. anzurechnenden Wohneinheiten im Stadtteil Biesingen gegenüber. Bei den zu entwickelnden Baugrundstücken handelt es sich um Reserveflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen sind.

Die zeitnahe Bebauung der städtischen Baugrundstücke wird durch die noch abzuschließenden privatrechtlichen Kaufverträge, die jeweils eine entsprechende Bauverpflichtung enthalten, sichergestellt.

Der **Landesentwicklungsplan Umwelt** sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich sowie ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW).

5.2 Landschaftsplan der Stadt Blieskastel

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

- Aus Gründen des Schutzes des Naturhaushaltes sollen die bestehenden Bauflächen zum Außenbereich hin begrenzt werden.

- Durchgrünen von Siedlungsbereichen

5.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Blieskastel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Blieskastel

5.4 Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) der Stadt Blieskastel

Das GEKO aus dem Jahr 2017 führt aus, dass es einen erheblichen quantitativen und qualitativen Anpassungsbedarf bezüglich des Wohnens aufgrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels gibt. Es ist keine Ausweitung des Wohngebäudebestands mehr nötig, sondern eine nachhaltige Sanierung und Erneuerung. Hierfür wird eine geringe Zahl von Baugrundstücken gebraucht, die vorrangig im Bestand gedeckt werden sollte. Vorliegende Bauleitpläne sollen auf ihren Fortbestand hin überprüft und an die Bedarfe und realistische Umsetzungschancen angepasst werden. Sie sind gegebenenfalls zu ändern bzw. aufzuheben.

5.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im westlichen Rand im **Wasserschutzgebiet WSG Bliestal, Schutzzone III**. Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen, um die Einhaltung der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Bliestal“ gewährleistet ist.

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.

Weitere Schutzgebiete des Wasser- und Naturschutzrechts befinden sich außerhalb des relevanten Wirkraums des Vorhabens. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das Saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm treffen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung keine relevanten Aussagen.

Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL

Gemäß den Daten des Geoportals Saarland (Datenstand 2026) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und in einem Umfeld von 100 m keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 22 SNG. Ebenso wurden keine FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie festgestellt.

Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes

Laut GEOPORTAL SAARLAND (2026) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen vor.

Zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist in die textlichen Festsetzungen eingefügt, dass die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten sind.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Geoportals Saarland befinden sich im Bereich Biesingen überwiegend Böden aus lösslehmhaltigen Deckschichten. Es handelt sich insbesondere um Braunerden, Parabraunerden sowie Übergänge zu Pseudogleyen aus quartären Deckschichten (Lösslehm/Lösslehmfließerden). Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits anthropogen überprägten Bereichs sind die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet jedoch teilweise eingeschränkt. Laut der Kartendarstellung wird das Ertragspotenzial in gering bis mittel eingestuft. Fließgewässer sind keine vorhanden.

Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs

Die Fläche im Geltungsbereich weist überwiegend einen naturnahen, von Gehölzen geprägten Bewuchs auf. Im Osten dominieren ausgedehnte Brombeerhecken. Ein ausgeprägter Solitärbaum ist innerhalb der Fläche nicht vorhanden.

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges befinden sich einzelne Ahorn- und Nussbäume. Ergänzend treten verschiedene Pioniergehölze auf, die auf eine natürliche Sukzession der Fläche hinweisen. Der übrige Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus wild aufgekommenen Obst- und Strauchgehölzen zusammen. Hierzu zählen insbesondere Schlehe, Hasel, Wildapfel und Kirsche. Besonders der Bereich entlang des Fußweges ist zudem durch illegale Müllablagerungen geprägt.

Insgesamt ist die Fläche durch einen überwiegend dichtwüchsigen, spontan entstandenen Gehölzbestand mit unterschiedlichen Strauch- und Baumarten geprägt. Damit weist das Plangebiet weder geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie auf.

Aufgrund des vorhandenen Gehölz- und Strauchbestandes besitzt das Plangebiet eine potenzielle Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel. Insbesondere die im Osten vorhandenen Brombeerhecken sowie die weiteren dichten Strauch- und Pioniergehölze bieten geeignete Strukturen für gebüsch- und gehölzbrütende Vogelarten. Die entlang des Fußweges vorhandenen Ahorn- und Nussbäume können darüber hinaus als Brut- und Nahrungshabitate für baumbrütende Arten dienen. Aufgrund der vergleichsweise kleinräumigen und überwiegend durch Sukzessionsgehölze geprägten Ausgestaltung ist vor allem von einer Bedeutung als Lebensraum für häufige und störungstolerante Vogelarten der Siedlungs- und Ortsrandbereiche auszugehen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Reines und Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 und § 4 BauNVO

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von Wohnbebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) sowie im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch die Ausweisung als **reines Wohngebiet** wird dem besonderen Schutzbedürfnis der Wohnnutzung Rechnung getragen. Nutzungen, die geeignet wären, das ruhige Wohnumfeld durch zusätzliche Verkehrsbewegungen oder sonstige Immissionen wesentlich zu beeinträchtigen, sollen ausgeschlossen werden.

Im reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig**.** Damit wird sichergestellt, dass die für das Wohnen erforderlichen Einrichtungen innerhalb des Gebiets möglich bleiben.

Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, einen ruhigen Wohnstandort zu entwickeln und die vorhandene Siedlungsstruktur zu sichern.

Die Versorgung des Gebiets dienende Anlagen können entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern sie mit dem Charakter des reinen Wohngebiets vereinbar sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund der regelmäßig wechselnden Nutzerstruktur sowie des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht mit dem angestrebten Charakter des Plangebietes, welches vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten sein soll, vereinbar ist.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind besser geeignete und besser erschlossene Flächen in ausreichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

In nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient, jedoch ergänzend öffentliche und private Einrichtungen zulässig sind, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Hierzu zählen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht der Umgebungsbebauung, welche die Straße „Im Dorf“ und den historischen Ortskern des Stadtteils Biesingen, prägt.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO aufgezählten Nutzungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkung auf die Wohnnutzung und Wohnruhe ausgeschlossen. Auch der üblicherweise erhöhte Flächenbedarf sowie die besonderen baulichen Anforderungen dieser Nutzungen können am vorgesehenen Standort nicht berücksichtigt werden. Insbesondere Tankstellen führen regelmäßig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und sind auf eine verkehrsgünstige Lage mit entsprechender Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihrer typischen Betriebsabläufe, ihrer Flächeninanspruchnahme und ihrer städtebaulichen Wirkung nicht in den angestrebten Charakter des Wohngebiets integrieren.

Die Nutzung der näheren Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Festsetzung eines allgemeinen und reinen Wohngebiets greift somit die bestehende städtebauliche Struktur auf und unterstützt eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs.

6.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von **0,4** ist angelehnt an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie an der vorhandenen Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung. Dadurch wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne eine übermäßige Verdichtung zu bewirken.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von G**aragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** *und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,* durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer **GRZ von 0,5 überschritten** werden. Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilsmäßig Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im WR wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen für das WA

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt. Das geplante Gebäude grenzt unmittelbar an einen bestehenden Gebäudebestand an. Die Höhenbegrenzung dient daher der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes und einer verträglichen Einfügung des Neubaus in die vorhandene Bebauungsstruktur.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird verhindert, dass der Neubau gegenüber dem angrenzenden Bestandsgebäude deutlich überhöht ausgebildet wird und dadurch eine städtebaulich unerwünschte Dominanz entsteht. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zu einem ausgewogenen Straßen- und Siedlungsbild bei und berücksichtigt die vorhandene Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf **zwei Vollgeschosse** dient dazu, eine gegenüber der bestehenden Bebauungsstruktur unverhältnismäßige Höhenentwicklung und die Entstehung überdimensionierter Baukörper zu vermeiden. Dadurch wird das bestehende Ortsbild geschützt und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt.

Die Festsetzung der Vollgeschosszahl orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung und gewährleistet, dass sich die geplante Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in den bestehenden Siedlungscharakter einfügt. Eine übermäßige Verdichtung und eine Beeinträchtigung des gewachsenen Erscheinungsbildes werden dadurch vermieden.

Die Festsetzung trägt somit zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bei und unterstützt eine harmonische Einfügung der neuen Bebauung in den vorhandenen Bestand.

6.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Für das Reine Wohngebiet wird eine **offene** Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung und eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Grundstücke gewährleistet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **abweichende** Bauweise gemäß § 22 Abs, 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine einseitige Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist. An der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Straße „Im Dorf“, die teilweise durch Gebäude mit einseitiger bzw. beidseitiger Grenzbebauung geprägt ist. Dadurch wird eine städtebauliche Fortentwicklung des vorhandenen Ortsbildes ermöglicht und die Einfügung neuer Baukörper in die bestehende Struktur gewährleistet.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** werden die Bereiche bestimmt, in denen eine Bebauung zulässig ist. Dadurch wird die räumliche Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken gesteuert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist grundsätzlich nicht zulässig; geringfügige **Überschreitungen bis zu 0,5 m** können zugelassen werden, sofern sie städtebaulich vertretbar sind

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um eine flexible und zweckmäßige Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dadurch können die für die Nutzung der Grundstücke erforderlichen Nebenanlagen errichtet werden, ohne dass hierfür zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt werden müssen.

6.5 Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports **innerhalb und außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen dient einer flexiblen und bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke. Da die erforderlichen Stellplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen, soll ihre Errichtung auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Im Reinen Wohngebiet wird für Garagen und Carports ein **Mindestabstand von 5,00 m** zur Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass vor den Garagen und Carports ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen verbleiben. Die Festsetzung dient insbesondere der Verkehrssicherheit, da ein Zurücksetzen bzw. Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück ermöglicht und Behinderungen des öffentlichen Verkehrsraums vermieden werden.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die bauliche Dichte und auch das damit verbundene Verkehrsaufkommen, insbesondere der Stellplatzbedarf, dem Standort sowie dem Charakter des Plangebietes angemessen zu gestalten.

6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsberuhigter Bereich

Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist der Bau einer Straße als Abzweigung der „Kleiengasse“ vorgesehen. Damit wird die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen und gleichzeitig die Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist lediglich mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Fußgängerbereich

Der festgesetzte Fußgängerbereich sichert den bereits bestehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg planungsrechtlich. Dieser stellt eine wichtige Wegeverbindung innerhalb des Ortes dar und verbindet die Ortsmitte mit der Kindertagesstätte sowie dem Mehrgenerationenhaus.

6.8 Versorgungsflächen/ -anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer zukunftsfähigen und bedarfsgerechten technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes. Um die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität z.B. mit Trafostrationen dauerhaft zu gewährleisten und den Ausbau der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität zu ermöglichen, sind entsprechende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse ist es erforderlich, den Abfluss von Niederschlagswasser zu verlangsamen und zwischen zu speichern. Durch den Neubau von Wohnhäusern kommt es zu einer dauerhaften Flächenversiegelung, wodurch die Infiltrationskapazität des Bodens deutlich reduziert wird. Diese negativen Auswirkungen können durch den Bau von Retentionszisternen gemindert werden, da sie Niederschlagswasser zurückhalten und somit zur Abflachung von Hochwasserspitzen beitragen.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen verfolgen das Ziel, die Bodenfunktionen zu erhalten und die Auswirkungen der Bebauung auf Naturhaushalt und Lokalklima zu minimieren. Versiegelungen sind daher auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und – soweit möglich – wasserdurchlässig auszubilden. Dadurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert, der Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen reduziert und die Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur unterstützt. Gleichzeitig tragen begrünte Freiflächen zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Minderung von Hitzeinseln sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der biologischen Vielfalt bei. Eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen sowie die Anlage großflächiger, vegetationsfreier Schotter- oder Steingärten widersprechen diesen Zielen und sind daher unzulässig.

Ergänzend dienen weitere Festsetzungen dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Förderung der Biodiversität. Durch die Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse werden Ersatzquartiere geschaffen und die ökologische Funktion des Plangebietes gestärkt. Festsetzungen zur Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung tragen dazu bei, Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer lichtempfindlicher Tierarten zu minimieren. Darüber hinaus wird durch die Vorgabe, Rodungen und Gehölzbeseitigungen ausschließlich innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiträume gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen, der Schutz brütender Vögel und anderer wildlebender Tiere gewährleistet. Insgesamt leisten die Festsetzungen einen Beitrag zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur ökologisch verträglichen Entwicklung des Plangebietes.

6.11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Die Festsetzung dient der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und der Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen. Durch die verpflichtende Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude soll das vorhandene Potenzial zur regenerativen Energiegewinnung genutzt und der Ausstoß von Treibhausgasen reduziert werden.

Auf eine Festlegung eines Mindestanteils der zu belegenden Dachfläche wird bewusst verzichtet. Dadurch bleibt ausreichend Flexibilität bei der Gebäudeplanung und der technischen Ausführung erhalten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Errichtung der Gebäude grundsätzlich mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verbunden wird, soweit dem keine technischen oder sonstigen zwingenden Gründe entgegenstehen.

6.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs und der vorgesehenen baulichen Entwicklung kommt der Gestaltung der Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung zu minimieren und eine qualitätsvolle Durchgrünung des Wohngebiets sicherzustellen.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden die ökologischen Funktionen der Freiräume gestärkt, das Mikroklima verbessert und ein attraktives Wohnumfeld geschaffen. Gleichzeitig leisten die Begrünungsmaßnahmen einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Bäume und Gebüschstrukturen verfolgt das Ziel, wertvolle Vegetationsbestände und bestehende Lebensräume zu sichern. Der Erhalt gesunder Gehölze trägt zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt bei. Gleichzeitig können bereits vorhandene Gehölzstrukturen ihre ökologischen Funktionen unmittelbar weiter erfüllen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Eingriffsminimierung

6.13 Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung.

6.14 Landesrechtliche Regelungen und Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Saarländischem Wassergesetz (SWG) und Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit §§ 49-54 SWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen, um neben den planungsrechtlichen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen.

Die Regelungen dienen der gestalterischen Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Plangebiets bei. Gleichzeitig soll ein angemessener gestalterischer Spielraum für die Bauherren erhalten bleiben, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu beeinträchtigen.

Die örtlichen Bauvorschriften leisten damit einen Beitrag zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Wahrung des Gebietscharakters. Sie tragen dazu bei, das Orts- und Straßenbild langfristig zu erhalten und eine verträgliche Einfügung neuer Bauvorhaben in die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

6.15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen dienen der informativen Darstellung von Festsetzungen, die sich aus anderen gesetzlichen Regelungen oder Fachplanungen ergeben und nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen.

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belange tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind.

7 Alternativenbetrachtung

7.1 Nicht-Durchführung (Null-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes würde die Fläche wie bisher größtenteils brachliegen.

7.2 Alternative Standorte

Adäquatere Standortalternativen, die sich im Bereich des Stadtteils Biesingen befinden und im städtischen Eigentum sind, liegen nicht vor.

8 Auswirkungen der Planung, Abwägung

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.

<u>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u>

Der Planungsgrundsatz verfolgt das Ziel, gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die geplante Wohnnutzung fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubarer Grundstücksflächen in die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur der näheren Umgebung ein.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung und wohnverträgliche Nutzungen geprägt. Nutzungskonflikte oder gegenseitige Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen zudem die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit nicht zu erwarten.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Eine zentrale städtebauliche Aufgabe der Kommune ist die Schaffung von Wohnbauflächen und eines bedarfsgerechten, vielfältigen Wohnungsangebots. Der vorliegende Bebauungsplan trägt hierzu bei, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf unterschiedlich großen Grundstücken geschaffen werden.

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

Die genannten Belange werden von der Planung nicht berührt.

Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

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

Die brachliegenden und ungenutzten Flächen werden einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht zu erwarten. Es ist kein Denkmal von der Teiländerung betroffen.

Die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Kirche und Religionsgemeinschaft

Die Belange der Kirche und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen und der angrenzenden Straße bereits eine Vorbelastung durch Lärm und Bewegungsunruhe auf. Schutzgebiete oder FFH-Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der geringen bis mittleren ökologischen Eignung des Plangebiets sind erhebliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht zu erwarten. Vor Beginn von Rodungs- und Baufeldfreimachungsarbeiten erfolgt eine Kontrolle auf Reptilien sowie eine Prüfung der vorhandenen Bäume auf mögliche Quartiere und Besatz, insbesondere durch Fledermäuse. Erforderlichenfalls werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs-, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG weitgehend auszuschließen. Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Belange nach § 1 Abs. 1 Nr- 8a-f BauGB

Wirtschaftliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Weitere Arbeitsplätze werden durch die Änderung nicht geschaffen.

Landwirtschaftliche und Forstwirtschaftliche Flächen werden nicht berührt.

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

Verkehr und Mobilität

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Anwohnerverkehr zu rechnen. Die Straße „Im Dorf“ und „Kleiengasse“ ist für die zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert. Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht, sodass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur und die Anschlussmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sichergestellt. Die Detailplanung ist vor Baubeginn mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu informellen, von der Stadt Blieskastel beschossenen Planungen.

Verteidigung und Zivilschutz

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Küsten- und Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines vom Land festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Flüchtlinge und Asylbegehrende

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt. Nicht überbaubare Flächen werden als Grün- und Freiflächen gesichert und durch Pflanzmaßnahmen, insbesondere durch Bäume und Gehölze, ergänzt. Zudem werden Schottergärten ausgeschlossen.

Der hohe Anteil unversiegelter und begrünter Flächen trägt zur Durchgrünung des Plangebiets bei, verbessert die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser und wirkt der Aufheizung des Siedlungsraums entgegen. Gleichzeitig entstehen attraktive Freiflächen und ein angemessenes Wohnumfeld für die künftigen Bewohner.

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

8.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentliche und private Belange in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für den Bebauungsplan:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die Wiedernutzung eines brachliegenden Geländes
- Schaffung von bedarfsgerechten Wohnraum im Stadtteil
- Keine Beeinträchtigung privater Belange, da sich die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt Blieskastel befinden
- Keine negativen Belange des Verkehrs, der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Argumente gegen den Bebauungsplan:

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

Fazit:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Blieskastel zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

8.2 Kosten der Planung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Verfahrens erfolgt durch die Verwaltung der Stadt Blieskastel, Abteilung 61 - Stadtplanungsamt. Es entstehen deshalb nur verwaltungsinterne Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung.