

**Stadt Bexbach**



## **Bebauungsplan**

**„Wohngebiet am Schützenhaus“**

## **Begründung**

**ENTWURF**

16. Dezember 2024

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung .....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen .....	6
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>8</b>
6.1.	Naturschutz und Landespflege .....	8
6.2.	Artenschutz.....	8
6.3.	Schallschutz .....	8
6.4.	Entwässerung.....	9
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>10</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	10
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
7.3.	Artenliste .....	13
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
7.5.	Hinweise .....	13
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Nutzung der in der Stadt Bexbach seit 1967 ansässigen Saarpfalzkaserne wurde bereits im Jahr 1996 aufgegeben und u.a. zum Gewerbegebiet Saarpfalz-Park entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Schützenhaus“ beabsichtigt die Stadt Bexbach nun auch das Gelände entlang der Straße zum Getzelborn einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das sich an die bereits im Südwesten vorhandene Wohnnutzung anschließt.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans zusammengestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2,0 ha große Fläche. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am 23.11.2023 hat der Stadtrat Bexbach beschlossen den Bebauungsplan „Wohngebiet am Schützenhaus“ im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen.

In seiner Sitzung vom 23.11.2023 hat der Stadtrat Bexbach den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 01.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2023 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Stadtrat Bexbach den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Stadt Bexbach hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ fasste der Stadtgemeinderat den Satzungsbeschluss.

### 3. Das Plangebiet

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet in der Stadt Bexbach im Ortsteil Oberbexbach. Umgeben ist das Plangebiet von Grün- und Freiflächen, in denen sich vereinzelte Gebäude befinden. Östlich des Plangebietes schließt sich ein Gewerbegebiet an. Südlich der Straße Zum Getzelborn schließt sich eine Einfamilienhaussiedlung an. Erschlossen wird das Gelände über die Straße Zum Getzelborn.

Das Areal hat eine Größe von rund 2,0 ha und beinhaltet in der Gemarkung Oberbexbach, Flur 3 folgende Flurstücke: 701/8, 506/51, 506/52, 701/9, 701/10, 699/9, 694/6, 694/5, 699/8.



Abbildung 1

Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohngebiet am Schützenhaus“

(Katastergrundlage Saarländisches Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) 2021, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.2. Aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Kasernengelände der Saarpfalz-Kaserne Bexbach. Derzeit befindet sich ein Bestandsgebäude sowie die dazugehörigen Erschließungsanlagen, die abgebrochen werden.

### 3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dar.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungskonzept

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein erstes Bebauungskonzept erarbeitet, dass neben der inneren Erschließung die Bebauung sowohl mit Einfamilienhäusern wie auch mit Mehrfamilienhäusern vorsieht. Realisierbar ist eine Mischung aus Reihen- und Doppelhäusern sowie freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

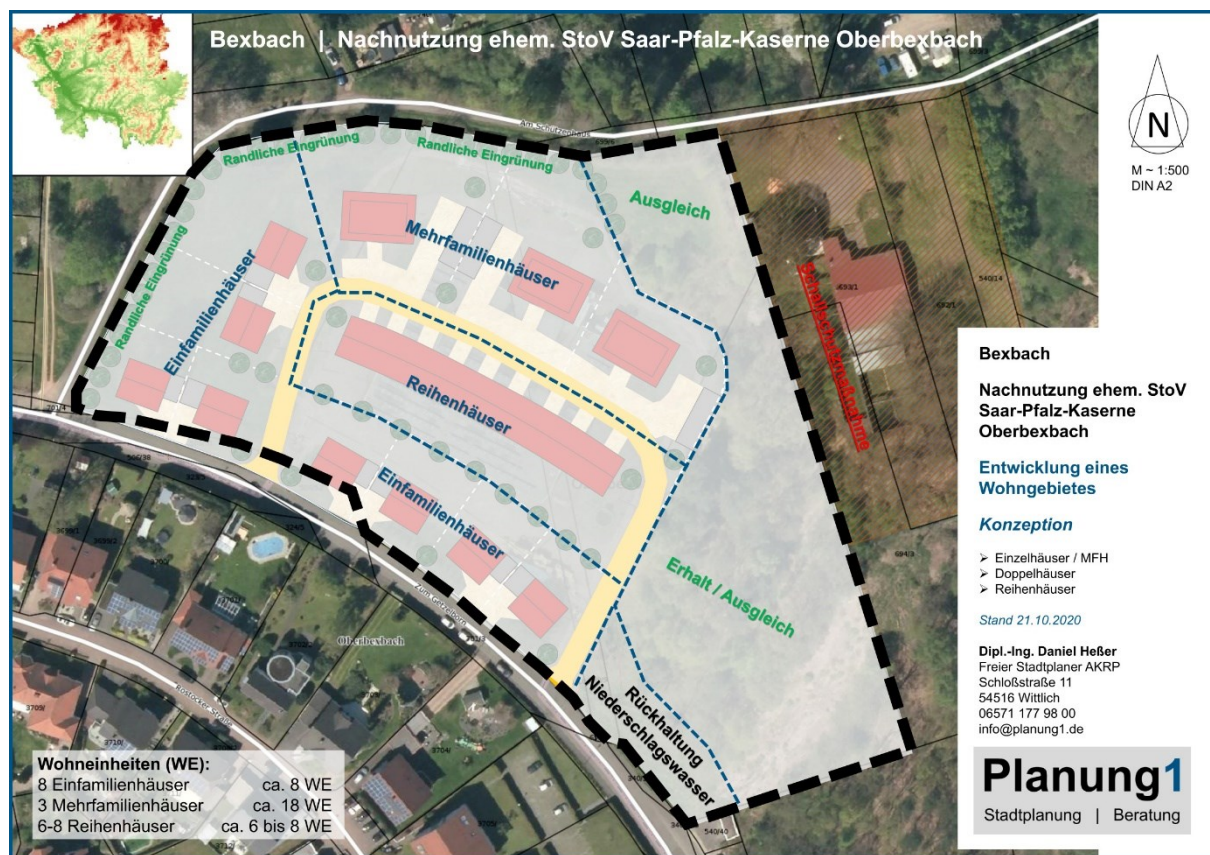


Abbildung 2 Bebauungskonzeption Plangebiet (Planung1 (2020), ohne Maßstab)



Das Bestandsgebäude ist für die Realisierung der Planung abzubauen. Auch alle vorhandenen Erschließungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser etc.) sind vorab rückzubauen.

Insgesamt können ca. 34 Wohneinheiten realisiert werden.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über die Straße Zum Getzelborn. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße, die ebenfalls von der Straße Zum Getzelborn ausgeht und auch wieder auf diese führt. Der Bau von Wendeanlagen wird hiermit vermieden und die Befahrung durch u.a. Müllfahrzeuge ermöglicht. Die Umsetzung im Bebauungsplan basiert auf einer fachtechnischen Planung.

#### **4.3. Technische Erschließung**

Die vorhandene technische Erschließung ist auf die Bedürfnisse der Kasernennutzung ausgelegt und ist in einem ersten Schritt zurückzubauen. Für die angestrebte Wohnnutzung ist eine Erneuerung der Anlagen erforderlich. Die hierfür beauftragte Ingenieurplanung<sup>1</sup> liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen zurückzuhalten, um zu verdunsten oder zu versickern. Die Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf. Zusätzlich ist im Plangebiet eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Straßenabläufe gesammelt und in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Das anfallende Abwasser wird über den neu herzustellenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Der vorhandene Mischwasserkanal im Gebiet wird, aufgrund seiner Lage im Bereich des geplanten WA1, in eine gesonderte Trasse und die öffentliche Erschließungsstraße verlegt.

#### **4.4. Planungsalternativen**

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dann ließe sich das Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ausführung realisieren.

Eine anderweitige Nachnutzung des Bestandsgebäudes ist nach Einschätzung der Stadt Bexbach nicht möglich.

---

<sup>1</sup> Erläuterungsbericht zum Entwässerungstechnischen Begleitplanung – Stadt Bexbach „Wohngebiet am Schützenhaus“; Ingenieurbüro Reihnsner; April 2024 / Dezember 2024.

## 5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß den Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ 2006, aus dem Jahr 2006 bildet die Stadt Bexbach ein Grundzentrum im mittelzentralen Verflechtungsbereich Homburg. Bexbach befindet sich zudem auf einer Siedlungsachse 2. Ordnung. Die Einstufung der Siedlungsachsen erfolgt gemäß Erreichbarkeit der Zentren untereinander mit Hilfe des öffentlichen Personennahverkehrs. Siedlungsachsen 2. Ordnung verbindet einzelne Mittelzentren und Grundzentren miteinander.

Der LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ stellt für den Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung -VG- dar. Diese Ausweisung steht als Ziel der Raumordnung der Planung der Stadt Bexbach entgegen. Ein Antrag auf Zielabweichung wäre daher zu stellen. Da sich der LEP derzeit aber als Entwurf für die Neuaufstellung im Verfahren befindet, beabsichtigt die Stadt Bexbach beim Innenministerium die Herausnahme des Ziels für das Plangebiet zu erwirken. Die Beantragung einer Zielabweichung ist dann nicht mehr erforderlich.

Die zentralräumliche Einstufung gibt auch den Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit vor. Einem Grundzentrum wird demnach ein Wohnbedarf von 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner zugeordnet. Dem Stadtteil Oberbexbach wird als Nahbereich ein Wert von 1,5 Wohnung pro 1.000 Einwohnern zugeordnet. Auf die nächsten 15 Jahre prognostiziert ergibt sich daher für Oberbexbach ein Bedarf von ca. 96 Wohneinheiten (4.253 Einwohner in Oberbexbach zum 01.01.2024). Insgesamt gibt es in Oberbexbach noch 10 parzellierte Baulücken in Geltungsbereichen von verschiedenen Bebauungsplänen. Diese werden mit 1,3 Wohneinheiten je Baulücke in die Kalkulation eingestellt. Das entspricht insgesamt rd.13 Wohneinheiten. Zudem sind gemäß FNP-Reserveflächen für 39 Wohneinheiten vorgesehen (Rolschbach mit 28 WE, An der Kaserne mit 11 WE). Somit bleibt ein Bedarf von rd. 44 Wohneinheiten.

### 5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bexbach stellt für den Bereich des geplanten Vorhabens Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## 6. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht<sup>2</sup> dokumentiert sind. Dieser ist den Unterlagen beigefügt und greift die wesentlichen Umweltbewertungen detailliert auf.

### 6.1. Naturschutz und Landespflege

Innerhalb des Plangebietes wurden die Vorgaben / Zielvorstellungen der Landespflege bestmöglich verankert. Die Details zu den Zielvorstellungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 6.2. Artenschutz

Bereits im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden faunistische Studien<sup>3</sup> auf dem ehemaligen Kasernengelände durchgeführt. Hieraus ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf die Ausführungen der faunistischen Studien wird verwiesen.

### 6.3. Schallschutz

Im Rahmen der Planungen zum Vorentwurf wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>4</sup> erarbeitet, dass lärmschutzrelevante Aspekte und Fragenstellungen bezüglich der geplanten und der bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzung bewertet.

In der Umgebung zum Plangebiet befindet sich die Schießanlage eines Schützenvereins sowie das Gewerbegebiet „Saarpfalz-Park“. Diese Nutzung sind in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen (Anlagenlärm).

Die umliegenden Straßen verfügen, laut Gutachten, nur über eine geringe Frequentierung, so dass auf eine detaillierte Untersuchung des Straßenverkehrslärms verzichtet wurde. Die Zunahme des Verkehrslärms durch die künftige Bebauung wurde untersucht (Verkehrslärm).

#### Anlagenlärm

Im Tagzeitraum (06:00 – 22:00) gehen vom nahe gelegenen Pizza-Werk wie auch von den übrigen Gewerbebetrieben keine relevanten Geräuscheinwirkungen aus.

---

<sup>2</sup> Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung, LOP, Oktober 2024.

<sup>3</sup> Faunistische Studien auf dem ehem. Kasernengelände in Bexbach, MILVUS GmbH Planungsbüro, 19.12.2022.

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB plus GmbH, 22.05.2023.



Der Schießanlagenlärm hingegen führt zu einem Beurteilungsel von bis zu 72 dB(A), was zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes (55 dB(A)) um bis zu 17 dB(A) führt. Hier werden Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Schießanlagenlärms erforderlich.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Schießanlage die vollständige Einhausung (Überdachung) der vorhandenen 25-m-Bahnen erfolgen muss. Mit dieser Maßnahme ist eine Minderung um mindestens 20 dB(A) zu realisieren. Gemäß Gutachter ist dies bereits durch den Einbau einer Dämmung und eines Wellblechs erreichbar. Die Sicherung dieser Schallschutzmaßnahme muss gesondert über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde kritisiert, dass zwar die 25-m-Bahn, allerdings nicht die 50-m-Bahn in der Untersuchung berücksichtigt wurde. Daraufhin erfolgte eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> hinsichtlich der 50-m-Bahn mit dem Ergebnis, dass auch hier bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden um eine Minderung der Einzelschusspegel von in der Summe mindestens 19 dB(A) zu erzielen.

Im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00) werden die Immissionsrichtwerte des TA Lärm (40 dB(A)) um 6 dB(A) unterschritten.

### **Verkehrslärm**

Das Gutachten geht nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG durch den bestehenden Verkehr aus. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Laut Gutachten werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm erforderlich.

Es wird auf die Ausführungen der Gutachten verwiesen.

## **6.4. Entwässerung**

Die Erstellung des Entwässerungstechnischen Begleitplans<sup>6</sup> erfolgt durch das Ingenieurbüro Reihnsner.

Die Entwässerung erfolgte bisher im Mischsystem. Gemäß Entwässerungskonzeption wird auch weiterhin das Mischsystem angewandt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf privaten Flächen erfolgt über eine Rückhaltung innerhalb der Baugrundstücke. Hierzu werden

---

<sup>5</sup> Schalltechnischer Kurzbericht, Schützenverein 1913 e.V. Oberbexbach – Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm und Vorgaben für die Schallminderung, Konzept dB plus GmbH, 02.08.2024.

<sup>6</sup> Erläuterungsbericht zum Entwässerungstechnischen Begleitplanung – Stadt Bexbach „Wohngebiet am Schützenhaus“; Ingenieurbüro Reihnsner; April 2024 / Dezember 2024.

mehrere Möglichkeiten im Entwässerungstechnischen Begleitplan dargestellt. Die Rückhaltung erhält einen gedrosselten Grundablass. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird das anfallende Niederschlagswasser über Straßenabläufe gesammelt und dem Mischwasserkanal zugeführt.

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken kommt es nicht zu einer hydraulischen Mehrbelastung im Rahmen der geplanten Bebauung.

Auf die Ausführungen des Erläuterungsberichts wird verwiesen

## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit orientiert sich die Nutzungsbestimmung an die der angrenzenden Wohngebiete, wobei Nutzungen, wie z.B. Anlagen für sportliche Zwecke und Verwaltung, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe auf Grund der Plangebietsgröße und der hierfür notwendigen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden. Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit ergeben sich aus dem gewünschten städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines auf die Wohnnutzung konzentrierten Bereiches mit Nutzungen, die das Wohnen unterstützen sollen.

Die **überbaubaren Flächen** lassen eine angemessene Bebauung der Grundstücke zu. Sie bieten ausreichend Platz für eine individuelle Bebauung. Gleichzeitig lassen sie keine Bebauung zu, die zu einer städtebaulichen Unordnung führen könnte. Die Abstände zu den Straßen und Grünflächen mit 5,00 m sorgt für eine angemessene Trasse im Bereich der Erschließung und schützt die Grünbereiche vor zu dicht heranrückender Bebauung. Die östlichen Baugrenzen werden in einem Abstand von 10 m zur Straße (WA 1 und WA 2) bzw. zum Wald (WA 3) festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Herstellung eines gestuften Waldrandes (vgl. ‚**Waldfläche**‘) kann in Abstimmung mit dem Forstministerium der geforderte Waldabstand auf 15 m (WA 1 und WA 2) bzw. 10 m (WA 3) verkürzt werden.

Bei den baulichen **Nutzungsmaßen** werden alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen und auf die Nutzungsmaß in der Umgebung abgestimmt. Hierdurch soll eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht werden.

Die Regelung zur **Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen** dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und Verkehrsfläche soll

dazu beitragen die Einsehbarkeit in den Straßenverkehr zu verbessern. Darüber hinaus lässt sich eine weitere PKW-Aufstellfläche in diesem Bereich realisieren.

Die Festsetzung einer maximalen **Anzahl von Wohneinheiten** je Gebäude dient dem Ziel, ein Wohngebiet mit einer gemischten Bebauung und unterschiedlicher Bebauungsdichte zu entwickeln. Die Zulässigkeit von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten unterstützt zudem eine Verringerung der Flächenversiegelung.

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** werden mit einer Breite von 5,25 m festgesetzt. Hierbei soll im angestrebten Querschnitt eine ruhige Anliegerstraße ausgebaut werden können, die den Belangen des PKW-Verkehrs und der Fußgänger gerecht wird. Geplant ist eine Einbahnstraßenregelung, die als Ordnungsmaßnahme nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die festgesetzte **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** „Öffentliche Parkfläche“ dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs insbesondere für Besucher des Gebietes.

Das **Rückhalten und Versickern** von Niederschlagswasser im Plangebiet trägt dazu bei, dass über die Kanalisation abzuleitende Wasser zu reduzieren und unterstützt die Grundwasserneubildung durch Versickerung vor Ort. Dabei wird das überschüssige Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken versickert werden kann in entsprechenden Versickerungsmulden abgeleitet. Die Festsetzungen sind den Vorgaben der Entwässerungsplanung entnommen.

Im Geltungsbereich werden zwei **Leitungsrechte** festgesetzt. Das GFL 1 dient der Sicherung der vorhandenen Freileitung im südwestlichen Teil des Plangebietes. Hier befindet sich eine 20-kV-Mittelspannungsleitung der Pfalzwerke. Das GFL umfasst neben dem Leitungsbereich auch den zugehörigen Schutzstreifen von beidseitig je 10,0 m. In diesem Bereich dürfen zum Schutz der Leitung nur niedrig wachsenden Sträucher und Gehölze angepflanzt werden. Zudem muss die Freileitung zugänglich sein. Ein weiteres Leitungsrecht (GFL 2) wird im Bereich des WA 1 festgesetzt. Ziel ist es, einen geplanten Regenwasserkanal in diesem Bereich planungsrechtlich abzusichern.

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private **Grünflächen** festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung **Parkanlagen**. Es befinden sich bereits baumbestandene Freiflächen in diesem Bereich. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient der Erholung der umliegenden Wohnnutzung und bildet einen Abschluss der rückwärtigen ebenfalls baumbestandenen Flächen. Diese werden als private Grünflächen und als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Die aufgenommene Festsetzung der **Waldfläche** folgt aus einer Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren und entspricht dem tatsächlichen Bestand und den Vorgaben des Landeswaldgesetzes. In Abstimmung mit dem Forstministerium wird in dem als W gekennzeichneten Bereich die vorhandene Bestockung gerodet und ein gestufter Waldrand hergestellt werden. Im Gegenzug werden die Baugrenzen des WA 1, WA 2 und WA 3, die in Richtung Wald (Südosten) zeigen, um weitere 5 m auf einen Abstand von 10 m versetzt. So wird im südlichen Bereich (WA 1 und WA 2) ein Abstand von rd. 15 m und am WA 3 ein Abstand von 10 m vom Wald eingehalten.

Die Festsetzung der **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** dient der Verhinderung von Tötungstatbeständen im Plangebiet. Der zügige Abtransport von Gehölzschnitten soll eine Besiedlung verhindern. Die CEF-Maßnahme (Nistkästen für Höhlenbrüter) tragen dazu bei, Verlorengegangene Brutplatzangebote zu kompensieren. Im faunistischen Gutachten wird angeregt, Nistkästen auch am Gebäude anzubringen. Da das vorhandene Gebäude abgerissen werden soll, dient dies nicht als geeignete Vorabmaßnahme. Somit wird das Anbringen von Nistkästen im Bereich der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung werden zahlreiche Maßnahmen, wie **Anpflanzungen** auf den privaten Grundstücken, randliche Eingrünung, Rückhaltung Niederschlagswasser, insektenschonende beleuchtet, Gestaltung der Parkanlagen, private Grünflächen und Waldrandpflanzungen, getroffen. Mit den Pflanzvorschriften zu Waldrandbepflanzung wird eine angemessene Abgrenzung des Baugebietes erwirkt. Zudem wird festgelegt, dass neben den zulässigen Hecken als Einfriedungen auch Strukturen in Form von Bäumen vorkommen. Dabei soll eine Auswahl zur Verfügung gestellt werden, die eine Heterogenität der Bepflanzung ermöglicht und dennoch eine gleichbleibende strukturelle Wirkung zur Folge hat.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

## 7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen bilden den Mindeststandard der Regelungen ab, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Im Sinne der üblichen Zurückhaltung bei der Festsetzung gestalterischer Vorgaben, hat die Stadt Bexbach lediglich einfach Vorgaben zur Einfriedung, Dachgestaltung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Mit der Forderung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit wird die Stadt den üblichen Bedürfnissen in Wohngebieten gerecht und sorgt somit für einen hinreichenden Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken. Ein „Zuparken“ der öffentlichen Straßen wird damit bestmöglich vermieden bzw. reduziert.

### 7.3. Artenliste

Mit der Artenliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daranhalten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung.

### 7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die Nachrichtliche Übernahme des entsprechenden § 14 des Landeswaldgesetzes erfolgte auf Grund der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz

### 7.5. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf. Zudem beinhalten sie einen Hinweis auf die geltende Werbeanlagensatzung der Stadt Bexbach.

## 8. Abwägung

Im bisherigen Verfahren wurden zahlreiche Themen erhoben, Belange der Stadt ausgelotet und private Bedürfnisse ermittelt. Diese wurden gemeinsam mit den im bisherigen Verfahren eingegangenen Anregungen in die Abwägung aller Belange eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Anpassung der Entwurfsplanung führte. Auf Anregung der Technischen Dienste der Stadt Bexbach wurde die öffentliche Verkehrsfläche auf 5,25 m verbreitert.

Das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz fordert die Festsetzung der Waldfläche als Wald, und nicht als Grünfläche. Andernfalls ist eine Umwandlung des Waldes zu beantragen. Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung einer Waldfläche aufgenommen. Hier kann die Abstandslinie aufgrund eines Waldrandaufbaus reduziert werden.

Die Entwässerungsplanung sieht u.a. die Verlegung des Mischwasserkanals in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Ziel ist es, die Bebauung im Bereich des WA1 zu gewährleisten.

Zudem wird die Entwässerung im Entwässerungstechnischen Begleitplan und dazugehörigem Erläuterungsbericht geregelt.

Hinsichtlich der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde bemängelt, dass lediglich die 25-m-Bahn der Schießanlagen, allerdings nicht die 50-m-Bahn in die Betrachtung eingestellt wurde. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begutachtung entsprechend ergänzt. Im Ergebnis dessen werden Schallschutzmaßnahmen an beiden Bahnen erforderlich. Die Regelung zu den erforderlichen Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Grundzüge der Planung bleiben hiervon unberührt.

Schließlich wurde in den Entwurfsunterlagen noch zwei Geh,- Fahr- und Leitungsrechte ergänzt.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %	
Geltungsbereich		19.880	100,0	
Allgemeines Wohngebiet	WA 1, 2 und 3	10.923	54,9	
	<i>Davon überbaubar</i>	7.112	35,8	
Verkehrsflächen	Öffentlich Straße	1.082	5,4	
	Besondere Zweckbestimmung Parken	69	0,3	
Grünflächen	Öffentlich	758	3,8	
	Privat	1.275	6,4	
Wald		4.861	24,5	
Wasserwirtschaft		Ableitung	99	0,5
Randliche Anpflanzung	Anpflanzung	813	4,1	
	<i>Davon Oberflächenwasser</i>	497	61,1	

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Schützenhaus“ der Stadt Bexbach beigelegt.

Bexbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)