

Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“, 1. Teiländerung

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen,
Stadtteil Wiebelskirchen

09.09.2021; SATZUNG



K E R N
P L A N

Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“, 1. Teiländerung

Im Auftrag:



Kreisstadt Neunkirchen
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

IMPRESSUM

Stand: 09.09.2021, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet wurden bereits 1998 mit dem Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer gewerblichen Nutzung geschaffen.

Aufgrund eines konkreten Ansiedlungsinteresses plant die Kreisstadt Neunkirchen einen ca. 0,9 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“ geringfügig zu modifizieren.

Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im betreffenden Bereich nicht realisierbar, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche einer gesicherten Erschließung des Plangebietes durch eine direkte Anbindung an die Schiffweiler Straße entgegensteht.

Aus diesem Grund bedarf es der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die vorliegende 1. Teiländerung größtenteils übernommen bzw. geringfügig angepasst.

Zum Schutz der entlang der Schiffweiler Straße befindlichen Wohnbebauung wird die Anlage eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“ von 1998.

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung sowie der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwick-

lung eines Grundstücks im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 0,9 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“ für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

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

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

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

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

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

örterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Da durch die vorliegende Teiländerung das Gewerbegebiet auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche ausgedehnt werden soll, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Wiebelskirchen (Kreisstadt Neunkirchen), im rückwärtigen Bereich der Schiffweiler Straße und in kurzer Entfernung zur B 41.

Der Geltungsbereich der Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- im Osten und Westen durch gewerbliche Betriebe des Gewerbeparks Kohlwald,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Schiffweiler Straße und einem gewerblichen Betrieb des Gewerbeparks Kohlwald,
- im Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche eines Erschließungsweges sowie im weiteren Verlauf durch Wohnbebauung entlang der Schiffweiler Straße,,

- im Norden durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Grünfläche.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Privateigentum.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als unbebaute Freifläche dar. Am nördlichen, östlichen und westlichen Randbereich befindet sich mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen.

Die südöstliche, östliche und westliche Umgebung des Plangebietes ist von gewerblichen Nutzungen des Gewerbeparks Kohlwald geprägt. Südwestlich schließt in kurzer

Entfernung Wohnbebauung entlang der Schiffweiler Straße an das Plangebiet an. Das nördliche Umfeld stellt sich als mit Gehölzstrukturen versehene Grünfläche dar.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als weitgehend eben dar. Die Topografie hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehr

Das Plangebiet verfügt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze über eine Anbindung an die Schiffweiler Straße und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es, mit Ausnahme interner Erschließungswege, zur Realisierung des Vorhabens nicht.



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gewerbeparks.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist in der näheren Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

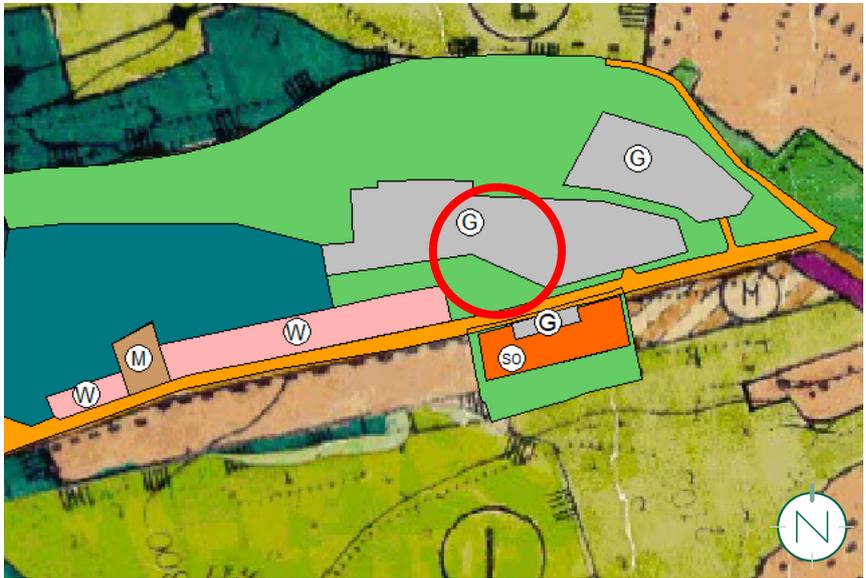
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Alternative Planungsvarianten erübrigen sich in Anbetracht der angrenzend bestehenden Nutzungen. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Kreisstadt Neunkirchen untersucht.

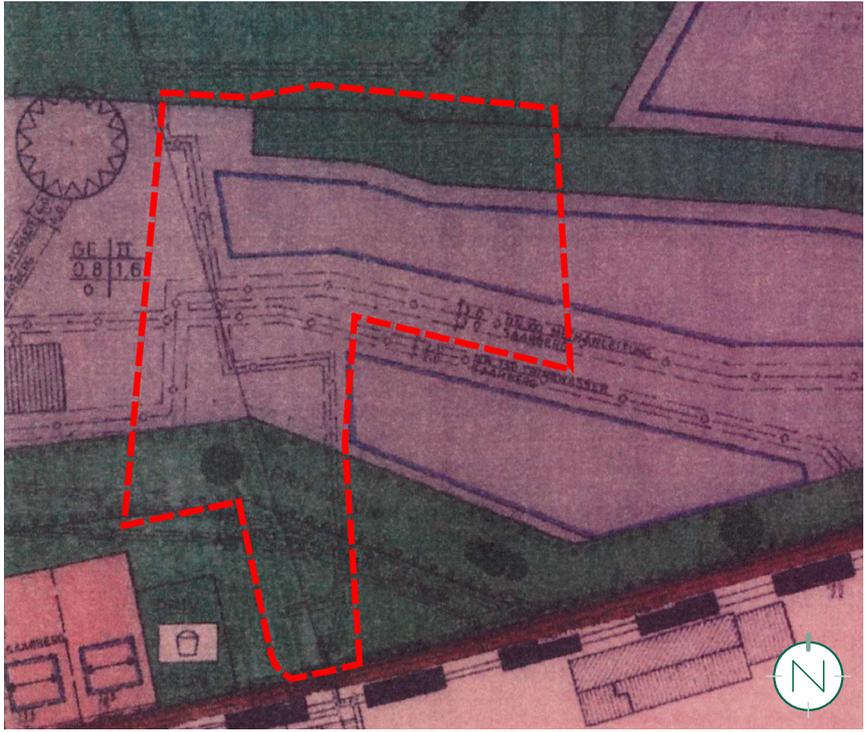
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb eines Natur- und Kulturerlebnisraumes der altindustriell geprägten Bergbaufolgelandschaften des Saarkohlenwaldes mit kulturhistorischer Bedeutung herausragender Standort der Industriekultur
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
LIK. Nord	Liegt innerhalb des Naturschutz-Großprojektes „Landschaft der Industriekultur Nord“ (LIK. Nord), aber nicht innerhalb eines der Kerngebiete
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten oder Biotope im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) wurden im benachbarten Grubengelände (Kohlwald) u.a. im Zuge der umfassenden Kartierungsarbeiten für das Projekt LIK Nord die Zwerg-, Breitflügel- und Rauhautfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, sowie Gelbbauchunke, Wechsel-, Geburtshelferkröte und Mauereidechse nachgewiesen keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen, nördlich angrenzend ABSP-Fläche 6608-0064 (ehemaliges Grubengelände) kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fläche ist Teil einer ebenen Aufschüttung, die als gewerbliche Erwartungsfläche angelegt wurde und in der Vergangenheit lokal als Lagerplatz für Schüttmassen genutzt wurde und ansonsten brach liegt • aufgrund der Verdichtungen haben sich bisher nur lückige und teilweise vergraste Ruderalfluren entwickeln können, häufig sind (soweit aufgrund der Jahreszeit erkennbar) u.a. <i>Daucus carota</i>, <i>Agrostis capillaris</i>, <i>Erigeron annuus</i>, <i>Dactylis glomerata</i>, <i>Echium vulgare</i>, <i>Anthriscus sylvestris</i>, <i>Origanum vulgare</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Galium album</i>, <i>Calamagrostis epigejos</i>, <i>Achillea millefolium</i> und <i>Solidago canadensis</i>, die Kanadische Goldrute bildet vereinzelt auch Dominanzbestände • ein zentraler Streifen wird als Zufahrt offenbar regelmäßig freigehalten • lokal neigt die Fläche zu Staunässe, hier haben sich (an insgesamt 4 Stellen) sehr kleinflächige Schilfröhricht-Fragmente etabliert, die jedoch aufgrund der geringen Größe nicht unter den Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG fallen (gem. der aktuellen Biotoptypenliste des ZfB/MUV sind Röhrichtbestände ab einer Flächengröße von 200 m² bzw. ab einer Länge von 30 m geschützt, dieser Schwellenwert wird mit einer Gesamtfläche von < 30 m² hier deutlich unterschritten) • an der nordwestlichen Ecke des Grundstückes befindet sich eine ältere, mittlerweile mit Brombeeren bewachsene Erdmassenablagerung • Gehölze beschränken sich auf den Rand des Geltungsbereiches: die zu den Nachbarflächen abfallenden Böschungen im Westen, Norden und Osten sind mit lückigen bis dichten und z.T. bereits etwas älteren Pioniergehölzen aus i.d.R. mehrstämmigen Salweiden und Robinien sowie Bergahorn bewachsen, lokal treten einzelne Bruchweiden und Balsampappeln hinzu, die Bestände sind z.T. mit Brombeeren durchsetzt • auf der Zentralfläche findet sich an wenigen Stellen eine aufkommende sehr lückige Verbuschung aus Schlehen, Besenginster und Robinie • im Einfahrtbereich von der Schiffweiler Str. befindet sich eine kleine Fichtengruppe, einzelne Zitterpappeln und mehrstämmige Salweiden • an dieser Stelle befindet sich auch noch ein kleiner geschotterter/asphaltierter Rest der ehemaligen Zufahrt zur Kohlwaldgrube • eine Hybridpappel an der Grenze zu dem bereits gewerblich genutzten Nachbargrundstück ist mit einem BHD von ca. 40 cm der einzige Baum auf der Fläche mit einer etwas höheren Stammstärke <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage an der stark befahrenen Schiffweiler Str. zwischen einem Gewerbebetrieb, der ehemaligen Grube Kohlwald und der Wohnbebauung „In den Kappesgärten“, daher hohes Verkehrsaufkommen bzw. Fahrzeugbewegungen • Teilnutzung der Fläche als Lagerplatz <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • typischer Ruderalstandort einer ungenutzten, gewerblichen Erwartungsfläche mit z.T. lückigem Bewuchs und randlichen Ablagerungen, daher grundsätzlich als Reptilienhabitat zu betrachten • entsprechend den Untersuchungen zum LIK Nord ist im Umfeld die Mauereidechse mehrfach nachgewiesen, ein Vorkommen auf der Fläche kann daher a priori nicht ausgeschlossen werden, zumal mit den randlichen Erdablagerungen auch grabfähige Substrate zur Eiablage zur Verfügung stehen • eine längere Habitattradition besteht sowohl in dem angrenzenden ehemaligen Grubengelände als auch auf der Fläche selbst • es fehlen lediglich ruderaltypische, bevorzugt als Besonnungsplatz nutzbare Requisiten wie Ablagerungen, Stückholz, Bauschutt oder größere Steine/Felsen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • für Amphibien und hier vor allem für die ebenfalls bei der LIK Nord im Umfeld nachgewiesenen xerotopen Arten Wechsel- und Geburtshelferkröte sowie die Gelbbauchunke fehlen trotz Staunässeerscheinungen auf der Fläche Laichhabitats in Form offener, länger perennierender Klein- und Kleinstgewässer, auch eine besondere Eignung als Landlebensraum besteht aufgrund fehlender Versteckstrukturen und der weitgehenden Flächenverdichtung nicht • Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter unter den Vögeln finden sich in den randlichen Böschungsgehölzen, insbesondere im nördlichen Randstreifen, zu erwarten sind hier siedlungsholde bzw. störungstolerante Arten • bis auf eine etwas ältere Hybridpappel mit einem höheren Stammdurchmesser (BHD 40 cm) finden sich auf der Fläche ausschließlich jüngere, i.d.R. mehrstämmige Pioniergehölze, die keine quartier- oder nisttaugliche Höhlenstrukturen ausbilden können, eine Taxierung der freistehenden Bäume konnte dies bestätigen • demzufolge ist auch nicht mit Fledermausquartieren zu rechnen, es fehlen nicht nur Höhlen, sondern auch tiefrissige oder abplattende Borkestrukturen, daher dürfte die Fläche allenfalls als Jagdraum genutzt werden, vermutlich in erste Linie entlang der randlichen Gehölzstrukturen • auf der Fläche befinden sich keine Gebäude mit Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse • mit anderen planungsrelevanten Arten/Artengruppen (Schmetterlinge, Libellen, xylobionte Käfer) ist nicht zu rechnen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG ergibt sich gem. den obigen Ausführungen für die Mauereidechse, daher sind hier entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (s.u.) • die dicht bewachsene Böschung am Nordrand ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und kann als Standort für Gehölzfreibrüter erhalten werden • für die in den übrigen, lückigen Böschungsgehölzen oder in den Solitären möglicherweise brütenden siedlungsholden Arten darf eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden • für die auf städtischen Ruderalflächen bisweilen vorkommenden und z.T. selten gewordenen Arten wie Schwarzkehlchen, Haubenlerche, Feldschwirl, Orpheusspötter erscheint die Fläche zu klein und/oder die Stördisposition zu hoch • der zentrale Freifläche dürfte somit allenfalls als Jagd-/Nahrungsraum von insektivoren und störungstoleranten Vögeln sowie von synantropen Fledermäusen genutzt werden • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher unter Anwendung der u.g. Maßnahme nicht zu erwarten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten; es gelten hier jedoch die o.g. Einschränkungen in Bezug auf die potenziell vorkommende Mauereidechse, denen mit den nachfolgend genannten Maßnahmen begegnet wird • unter Anwendung dieser Maßnahme ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten • eine Präsenz der Mauereidechse kann aufgrund der bekannten Verbreitung im Umfeld und der grundsätzlich geeigneten Habitatbedingungen nicht a priori ausgeschlossen werden, aufgrund der Jahreszeit waren entsprechende Untersuchungen hierzu nicht möglich • um eine bauplanungsrechtliche Verzögerung zu vermeiden wird folgende Vorgehensweise festgesetzt: • im Vorfeld der Bauarbeiten wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nach Tieren abgesucht; • sollten Exemplare gefunden werden, dann sind diese in die nördlich angrenzende Fläche des ehemaligen Grubengeländes zu verbringen; um ein Wiedereinwandern zu vermeiden, ist die Fläche für die Dauer der Bauarbeiten dann durch einen mobilen Reptilienschutzzaun gegenüber dem ehemaligen Grubengelände zu sichern; • die Funktionalität des Schutzzaunes ist durch eine fachkundige Person regelmäßig zu überprüfen und das Baufeld wiederholt und systematisch während der Bauphase nach Tieren abzusuchen • sollten die Bauarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr beginnen, dann ist die Präsenz in den vorausgehenden Sommermonaten zu prüfen (Transekthegehungen, in Absprache mit der UNB ggfs. auch Ausbringen von Expositionsplatten) und anschließend die o.g. Maßnahmen (Absuchen, Verbringen, Reptilienschutzzaun) auszuführen • auch wenn auf der Fläche möglicherweise Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten der Mauereidechse betroffen sind, darf (auch aufgrund der Untersuchungsergebnisse der LIK Nord) eine weiterhin bestehende ökologische Funktion im räumlichen Verbund angenommen werden, der Erhaltungszustand der im Saarland nachweislich expandierenden Art darf grundsätzlich im montan-industriell geprägten Umfeld als gut betrachtet werden
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gewerbliche Baufläche, Grünfläche (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Neunkirchen) • Da durch die vorliegende Teiländerung das Gewerbegebiet auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche ausgedehnt werden soll, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.  <p>The image is an aerial photograph overlaid with a land use planning map. The map uses various colors to denote different zones: green for Grünfläche (green space), grey for industrial/commercial areas, orange for residential areas, and blue for water bodies. Several areas are marked with letters in circles: 'G' for Grünfläche, 'W' for Wohnfläche (residential), 'M' for Mischgebiet (mixed use), and 'SO' for Sondergebiet (special area). A red circle highlights a specific area labeled 'G' that is being expanded into a previously grey-colored area. A north arrow is visible in the bottom right corner of the map.</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“ (1998)</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; GFZ 1,6; II Vollgeschosse • offene Bauweise • unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen • mit Leitungsrechten zu belastende Flächen • private Grünflächen • Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 
Sonstiges	
Altlast	<p>Das Plangebiet wird im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als NK_20630 „Annaschacht, ehemalige Grube Kohlwald“, Bergehalde, wilde Müllkippe, Status Kontaminationsverdacht, erfasst (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen begründet, die sich aufgrund der Vergrößerung der gewerblichen Baufläche zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ändern.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gewerbegebiet GE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zum bestehenden Planungsrecht ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt und die Modifikationen des Festsetzungskataloges übernommen. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Geschäftsgebäude gestrichen. Eine derartige Nutzung ist an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) werden in der Teiländerung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch den Ausschluss solcher Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass hier ein örtlicher Schwerpunkt des Vergnügens und der Prostitution entstehen könnte, was der Eigenart des Gebietes entgegensteht. Weiterhin soll Trading-Down-Effekten vorgebeugt werden, die im Zuge einer solchen Ansiedlung möglicherweise zu einer Verdrängung der bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld führen könnten (Abwärtsspirale: Verlust an Lagequalität, Niveauabsenkung, Mietpreisverzerrungen, Leerstände, Gefahr von Verdichtungstendenzen bis hin

zu Vergnügungs- und Rotlichtvierteln). Insbesondere die Adressbildung der benachbarten gewerblichen Betriebe würde unter einer Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlicher Nutzungen leiden. Die Gefahr der durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen ausgelösten städtebaulichen Spannungen ist mit den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht vereinbar.

Auch Geschäftsgebäude sind an dem Standort unzulässig. Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer bestehenden Altlastverdachtsfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Boden-sanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden ge-



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

währleistet, sind alle Nutzungen zulässig. Diese Steuerungsoption wird auch von der Kommentarliteratur im Zusammenspiel mit Bodensanierungsmaßnahmen anerkannt (vgl. z.B. Beck'scher Online-Kommentar, Öffentliches Baurecht, BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 9 Rn. 122-130, Stand: 01.01.2015).

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt durch den Bauherren herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient zugleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung der GRZ im Gewerbegebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO den Bemessungsgrenzen für die bauliche Nutzung. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen. Es wird hierdurch gewährleistet, dass die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Es wird somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und eine maximale Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Es bestehen weiterhin ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

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

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Mit der Möglichkeit der Überschreitung wird dem Bedarf des anzusiedelnden Gewerbebetriebes Rechnung getragen, die erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes bereit zu stellen.

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung der GFZ wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Ge-

bäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

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

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB BauNVO

Die Festsetzung zu Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes des anzusiedelnden Gewerbebetriebes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot zur Unterbringung des Betriebs-, Liefer- und Besucherverkehrs erforderlich.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für die Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

Anschluss an Verkehrsflächen; Hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen errichtet und gesichert werden. Infolgedessen ist es nicht möglich ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle herzustellen.

Die Festsetzung soll in erster Linie eine einfache und sichere Verkehrsanbindung des Plangebietes sicherstellen.

Unterirdische Entsorgungsleitung; hier: Kanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Entsorgungsleitung. Da hiervon Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, wird der Verlauf der Leitung im Bereich dieser Nutzungen in die Teiländerung des Bebauungsplanes übernommen. Vor der Inanspruchnahme dieser Flächen müssen die Nutzbarkeit und die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit dem Entsorgungsträger abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünflächen dient einerseits der Eingrünung des Gewerbegebietes zur Schiffweiler Straße hin sowie andererseits dem Erhalt des ökologisch hochwertigen Gehölzbestandes entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Abschirmung des Plangebietes hin zur Wohnbebauung entlang der Schiffweiler Straße ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall anzulegen. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung kommt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantieren zum einen eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Gewerbegebietes und tragen zum anderen dazu bei die durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu reduzieren.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der Gehölzbestand entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist grundsätzlich (unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten) zu erhalten. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand erhalten bleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Brauchwassernutzung ist zulässig.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und zum Betrieb von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Kreisstadt.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben und ein ausreichend hoher Lärmschutzwall angelegt werden kann.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes Gewerbegebiet, von dem bisher keine Beeinträchtigungen der Umgebung bekannt sind. Der Großteil der Fläche ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt bereits für eine gewerbliche Nutzung durch die Darstellung als gewerblichen Baufläche vorgesehen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet Kohlwald“ besteht bereits seit 1998 Planungsrecht.

Zudem wurden die Festsetzungen weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Es fand lediglich eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Baufläche statt.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte. Die Festsetzung eines Lärmschutzwalles trägt ebenso hierzu bei, dass die Wohnbebauung entlang der Schiffweiler Straße nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Bei der Planung handelt es sich um eine geringfügige Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Die festgesetzte Gebäudetypologie entspricht einerseits der bestehenden Bebauung und knüpft an die Bauformen des bestehenden Bebauungsplanes an. Durch die Übernahme der bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen, stellen überdies einen Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild dar. Flächen, die heute bereits Grünfläche darstellen, werden größtenteils auch für die Zukunft als Grünfläche mit dem entsprechendem Gehölzbestand gesichert. Für den Wegfall der im Ursprungsbebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grünfläche wird eine Begrünung des zu errichtenden Lärmschutzwalles festgesetzt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine geringfügige Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Der Geltungsbereich ist aufgrund der unmittelbaren Umgebung bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Zufahrt/Stellplatzflächen) und der damit verbundenen Überbauungen, Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmimmissionen sowie der daraus resultierenden Störungen bereits vorbelastet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung.

Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der Mauereidechse mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Mauereidechse sind bei Beachtung und Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Dem Planvorhaben stehen dann keine arten-

schutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entgegen.

Die Frage einer möglichen Freistellung von der Umwelthaftung n. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist zu bejahen, da nachweislich der Erhaltungszustand der relevanten Art (hier: Mauereidechse) durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

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

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für das Planvorhaben werden weder land- noch forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Land- oder forstwirtschaftliche Belange sind somit von dem Planvorhaben nicht betroffen.

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

Das Plangebiet ist über die Schiffweiler Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese wird im Zuge der vorliegenden Planung rechtlich gesichert. Zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es lediglich interne Erschließungsanlagen.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die Schiffweiler Straße aufgenommen und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 41 (B 41) abgeführt werden. Der ruhende Verkehr wird gebietsintern auf der Gewerbefläche untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Schiffweiler

Straße durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und muss im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens bedarfsgerecht ausgebaut werden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Die vorliegende Planung unterscheidet sich nur geringfügig vom bestehenden Planungsrecht. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu geringfügigen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wur-

den die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

- Anpassung bestehenden Planungsrechts an die tatsächliche Entwicklung
- Planung schafft Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Kreisstadt Neunkirchen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist größtenteils angrenzend vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.