

Nr. 113 „Kirchhofswiesen“, 1. Teiländerung

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der
Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Hangard

ENTWURF

16.08.2021



KERN
PLAN

Nr. 113 „Kirchhofswiesen“, 1. Teiländerung

Im Auftrag der:



Kreisstadt Neunkirchen
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

IMPRESSUM

Stand: 16.08.2021, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

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	11
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Umsetzung des Pfarramtes der Pfarrei Heilige Dreifaltigkeit Neunkirchen, in der Pastor-Seibert-Straße, im Stadtteil Hangard. Über diese ist auch die Erschließung des Plangebiets gesichert.

Mit dem Bebauungsplan „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“, der 2001 als Satzung beschlossen wurde, wurden durch Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von kirchlichen Gebäuden und Einrichtungen geschaffen. Für das katholische Pfarramt besteht jedoch kein Bedarf mehr. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Pfarrei Heilige Dreifaltigkeit Neunkirchen. Diese möchte eine Teilfläche des Grundstückes nun veräußern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung, bedarf es daher der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet ist die Fläche für eine Wohnbebauung geradezu prädestiniert. Im Rahmen der 1. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ soll als Nutzungsart der Fläche, entsprechend der entlang der Pastor-Seibert-Straße angrenzenden Bebauung, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m².

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kirchhofswiesen“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ von 2001.

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 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 (Wiedernutzbarmachung, Entwicklung 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 den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.500 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

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

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

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

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

10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Pfarramtes der Pfarrei Heilige Dreifaltigkeit Neunkirchen, entlang der Pastor-Seibert-Straße, im Stadtteil Hangard.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Pastor-Seibert-Straße mit privaten Gartenflächen,
- im Osten durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Freifläche,
- im Süden durch das Außengelände der angrenzenden katholischen Kirche,
- im Westen durch die an die Pastor-Seibert-Straße angrenzende Wohnbebauung.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als bebauter Grundstück (Pfarramt) mit privater Gartenfläche und Gehölzbestand dar. Die direk-



Blick von Südwesten in das Plangebiet mit Pfarramt im Vordergrund

te Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung mit zugehörigen Gärten geprägt. Zudem grenzt im Süden die katholische Kirche „Heilige Familie“ an das Plangebiet an.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Pfarrei Heilige Dreifaltigkeit Neunkirchen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in

irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Pastor-Seibert-Straße im Westen des Plangebietes an die Jean-Mathieu-Straße, die Straße „An der Oster“ und im weiteren Verlauf über die Lindenstraße bzw. Straße „Im Schachen“ an die L 121 und somit an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden und weisen noch ausreichende Kapazitäten auf.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.



Blick von Nordwesten in das Plangebiet mit Pfarramt links und Kirche rechts im Bild

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits vor 1999 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das bestehende Pfarramt wird nicht mehr benötigt. Daher soll das Grundstück einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Der Standort ist damit bereits vorgegeben und eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung erübrigt sich.

Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Die Fläche liegt in einem planungsrechtlich bereits entwickelten Bereich, inmitten eines Wohngebietes. Daher ist die Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert.
- Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird dem Planungsziel für die Umgebung entsprochen (in erster Linie Wohnnutzung).
- Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnnutzung und der Erschließungssituation weisen andere Nutzungsalternativen zudem ein zu großes Störpotenzial gegenüber dem Wohnen auf.



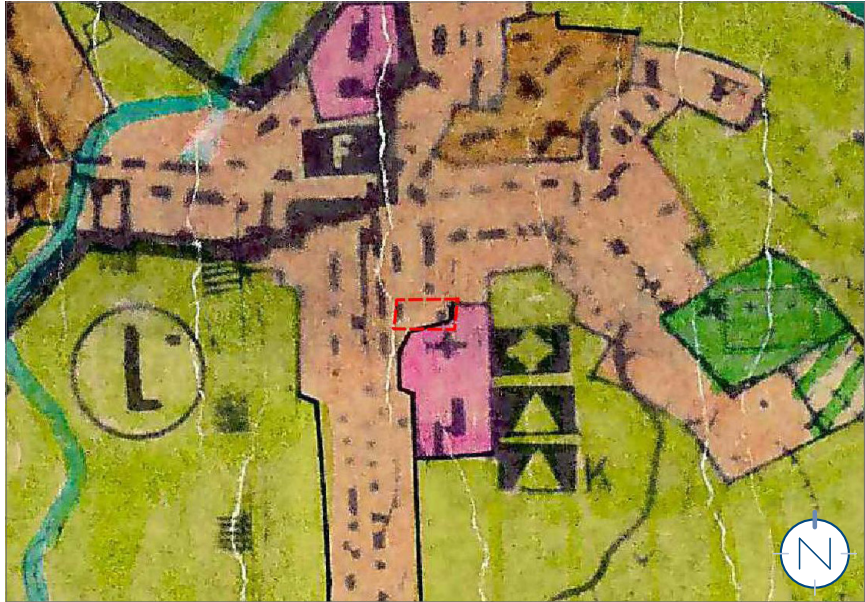
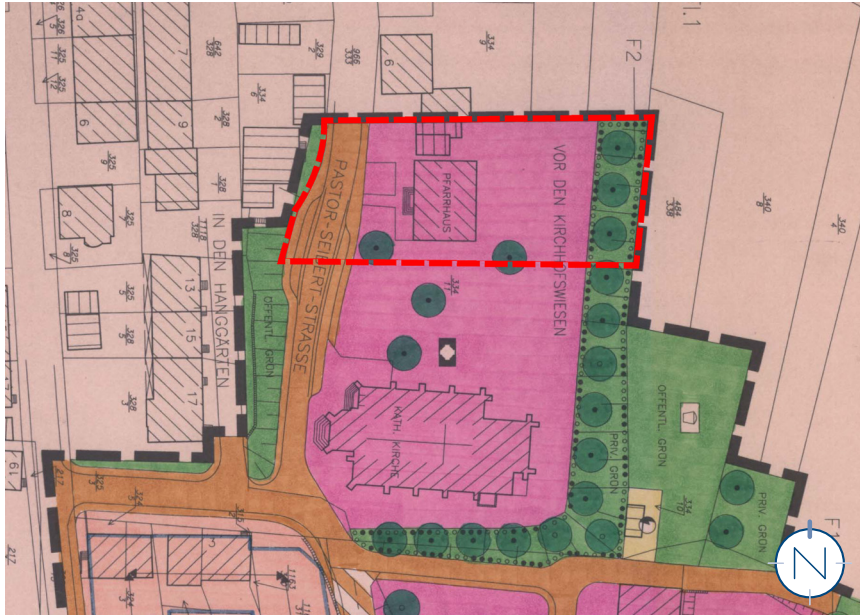
Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum, Nahbereich Hangard
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dargestellt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstückes, Grundstück vollständig erschlossen keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes. Bebauungsplan „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ bereits im Gesamten in der Wohneinheitenbilanz berücksichtigt Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb oder im nahen Umfeld des Geltungsbereiches die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) weist innerhalb der Ortslage von Hangard keine Funddaten planungsrelevanter Arten auf; für die nahegelegene Osteraue liegen 2 Nachweise des Großen Feuerfalters (A. DIETRICH, 2012) ca. 700m nördlich und 500m westlich vor, der Planungsraum scheidet als potenzielles Habitat aus die älteren Daten des ABSP belegen im 1km Umfeld Nachweise von mehreren Amphibienarten aus den frühen 80er Jahren (Gelbbauchunke, Geburtshelferkröte, Salamander, Teich-, Berg- und Fadenmolch); aktuelle Nachweise fehlen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen, nächstgelegene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Bei „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass mit keinen populationsrelevanten Störungen und keinen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen ist.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ziel des Bebauungsplanes ist die Legitimierung einer wohnbaulichen Nachnutzung des ehemaligen Pfarramt-Gebäudes, nach aktuellem Kenntnisstand soll der Gebäudebestand erhalten bleiben neben dem Pfarrhaus befindet sich eine Garage, die ebenfalls erhalten bleiben soll das ca. 12 Ar große Grundstück befindet sich neben der katholischen Kirche mit umgebender Zierrasenfläche im Ortszentrum von Hangard vor dem Gebäude befindet sich eine kleine Zierrasenfläche mit einzelnen Thuja-Sträuchern und einer älteren Blaufichte der Grundstücksbereich hinter dem Gebäude ist ebenfalls als Zierrasen angelegt mit einer zentral stehenden mittelalten Salweide und meist grenzständigen Ziergehölzen (Lorbeerkirchen, Thuja und Zier-Nadelgehölze) sowie zwei etwas älteren Fichten an der Grundstücksgrenze zur Kirche die östlichen Begrenzung ist als Böschung angelegt und mit jungen bis mittelalten Ziergehölzen, einzelnen Eichen und Haselstöcken bewachsen (im alten B-Plan und im neuen Rechtsplanentwurf als private Grünfläche festgesetzt) an keinem der Bäume auf dem Grundstück wurden Stammhöhlen entdeckt der Bereich hinter dem Gebäude wird nicht mehr gepflegt, so dass die Zierrasenfläche durch- und von den Randbereichen die Brombeere auf das Grundstück einwächst das Gebäude ist aktuell offenbar unbewohnt, jedoch verschlossen und weist keine schadhafte Putzstellen oder loses Mauerwerk auf, das von Gebäudebrütern wie z.B. dem Haussperling gerne als Brutplatz genutzt wird <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage von Hangard in verkehrsberuhigter Zone zyklische Lärm- und Störelastung bei Gottesdiensten <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> der z.T. dichte Böschungsbewuchs, die randlichen Brombeerhecken und in geringem Umfang auch der ältere Zierbaumbestand bieten grundsätzlich Nistmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter aufgrund der innerörtlichen Lage mit Wohngebiets-typischer Durchgrünung ist mit den im Siedlungsraum verbreiteten typischen Gartenvögeln (u.a. Amsel, Rotkehlchen, Kohl- und Blaumeise, Hausrotschwanz u.a.) zu rechnen keiner der Bäume im Eingriffsbereich weist Stammhöhlen auf, die sich als Nistplatz für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter eignen würden das kompakte Gebäude besitzt keine Fassadenverblendungen, Fassadennischen oder schadhafte Putzstellen, die sich für die einschlägigen Gebäudebrüter oder eine sommerliche Quartiernutzung durch Fledermäuse eignen würden; hierauf ergaben sich jedenfalls keine Hinweise (Altnester, Kotreste oder -anhaftungen), auch nicht an der Garage der Dachboden des Gebäudes konnte nicht inspiziert werden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass der Planbereich z.B. entlang der Straßenbeleuchtung von den typischen Siedlungsarten (z.B. Zwerg- und Breiflügel-Fledermaus, Mücken- und Rauhauffledermaus) frequentiert wird, eine besondere Lebensraumqualität lässt sich gegenüber anderen Siedlungsbereichen jedoch nicht ableiten • Laichmöglichkeiten für Amphibien bestehen aufgrund fehlender Gewässer nicht; tradierte Wanderwege (z.B. der Erdkröte) sind innerhalb des Siedlungsbereiches nicht bekannt • typische Reptilienhabitats in Form von offenen bzw. lückig bewachsenen Flächen bzw. Säumen sind auf dem Gelände nicht vorhanden • weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind aufgrund der Habitatausstattung und Siedlungslage nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Bebauungsplanes ist die Legitimierung einer wohnbaulichen Nachnutzung des ehemaligen Pfarramt-Gebäudes • abgesehen von der Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche in ein Wohngebiet wird lediglich eine am Bestand orientierte Baugrenze festgesetzt; die im alten B-Plan bereits festgesetzte rückwärtige Grünfläche (Böschung) bleibt erhalten • der Bebauungsplan sichert somit in erster Linie den Bestand, jedenfalls lassen sich gegenüber dem gültigen Bebauungsplan keine weiteren, d.h. darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Konflikte oder Maßnahmen ableiten; sollten sich bei Rück- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand oder Fäll-/Rodungsmaßnahmen Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben, so sind insbesondere die §§ 19 (Freistellung von der Umwelthaftung) und 44 (Vorschriften für national und europäisch geschützte Arten) BNatSchG zu beachten; konkret ist die übliche Prüfung auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter durchzuführen • die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind in jedem Fall einzuhalten, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 sicher auszuschließen • in Bezug auf die potenziell vorkommenden Brutvogelarten auf dem Grundstück ist davon auszugehen, dass es sich hierbei vermutlich ausschließlich um siedlungstypische Arten handelt; i.d.R. darf hier in Bezug auf eine Entfernung von (in der Regel nicht tradierten) Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden <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 • eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den auf eine Bestandsicherung zielenden Bebauungsplan möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Quelle: Kreisstadt Neunkirchen)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst</p> 
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ (2001)</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 1,2; Zahl der Vollgeschosse: II • Bauweise: offen, Einzelhäuser • max. 2 Wohnungen je Wohngebäude 

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der entlang der Pastor-Seibert-Straße angrenzenden Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Die Eigenart der nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Nutzungen der Pastor-Seibert-Straße entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet. Dementsprechend soll der Geltungsbereich ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit wird der vorhandene Charakter der Umgebungsnutzung erhalten und planungsrechtlich fortgeführt.

Ferner können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

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

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

An anderer Stelle im Stadtgebiet, insbesondere im Ortskern, sind ausreichend Flächen

bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Zudem hat die Festsetzung auch nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist somit gewahrt

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

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

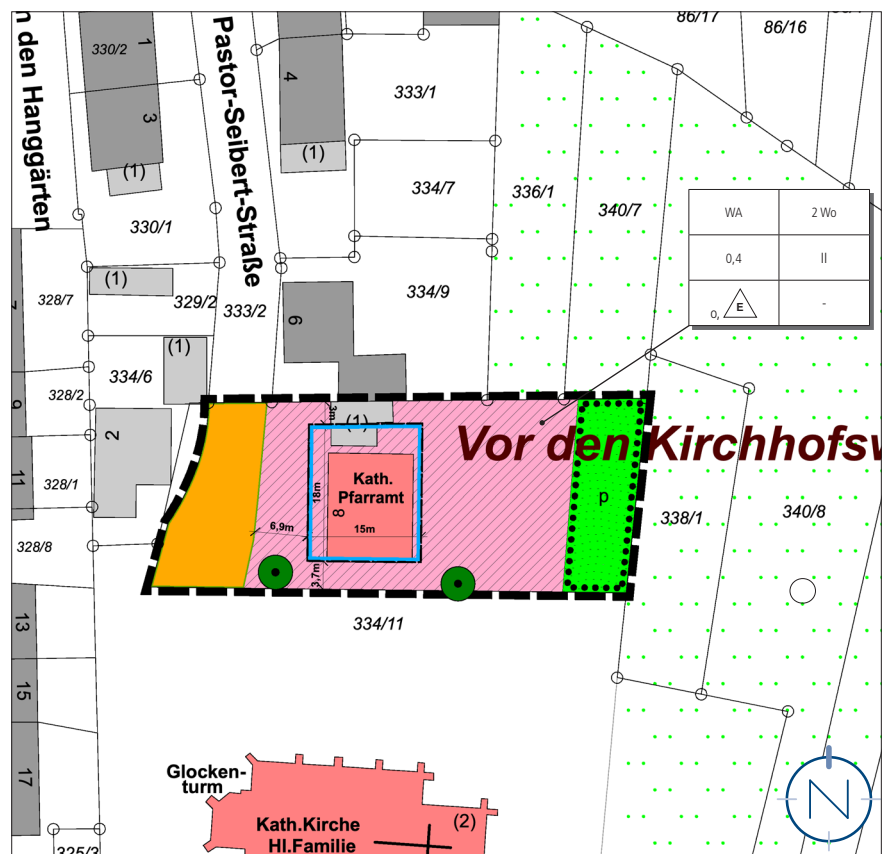
währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im entspricht zum einen gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und orientiert sich zum anderen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“.

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.

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.



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

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung der Pastor-Seibert-Straße und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen eines neuen Gebäudes in den Bestand, sofern es langfristig zu einem Neubau kommen sollte. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht dem Bestand sowie der Baustruktur der angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Bereiche und der Festsetzung des Bebauungsplanes „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung

der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich im rückwärtigen Bereich weitestgehend an der Bestandsbebauung der Pastor-Seibert-Straße sowie der Bebauung durch das Pfarrgebäude. Die Dimensionierung des Baufensters gewährleistet eine ausreichend große Fläche für die Realisierung von geringfügigen Erweiterungen.

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“.

Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der angrenzend zum Plangebiet verlaufende Bereich der Pastor-Seibert-Straße wird nachrichtlich in die Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzung stellt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicher.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Eingrünung des Grundstückes nach Osten hin, dem Erhalt des Gehölzbestandes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“.

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.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem angrenzenden Gehölzbestand im Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind aus dem bestehenden Bebauungsplanes „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ übernommen und dienen der Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild. Bereits erfolgte Anpflanzungen können dabei angerechnet werden.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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

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

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

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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 ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Die übrigen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan „Nr. 113 „Kirchhofswiesen“ abgeleitet. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet. Der zusätzliche Verkehr bleibt auf den Anliegerverkehr eines Wohngebäudes beschränkt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Kreisstadt Neunkirchen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang ander-

weitig genutzte Fläche wird für Wohnnutzung bereitgestellt.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Fläche bereits heute bebaut ist und es sich lediglich um eine Nachnutzung handelt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Kirche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotop-typen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Bebauung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden An-

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf den Anwohnerverkehr eines Wohngebäudes. Die verkehrliche Erschließung ist über die Pastor-Seibert-Straße gesichert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits vorhanden.

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Das Grundstück ist bereits bebaut. Im Zuge der Realisierung eines Neubaus könnte es zwar zu neuen Versiegelungen kommen. Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich umnutzbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

- Sinnvolle Nachnutzung eines bestehenden ortsbildprägenden Gebäudes
- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Umnutzung
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild; Pfarrgebäude fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die verkehrliche Erschließung ist gesichert
- 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 abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.