

# „Ende Lehweg“

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen

ENTWURF

10.09.2019, Entwurf



KERN  
PLAN

# „Ende Lehweg“

## Im Auftrag:



Kreisstadt Neunkirchen  
Oberer Markt 16  
66538 Neunkirchen

## IMPRESSUM

Stand: 10.09.2019, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Robert Marx, M.Sc.  
Umweltplanung und Recht

## 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



## INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	13
Anhang	16

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Neunkirchen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in integrierter Lage.

Am nördlichen Siedlungsrand von Wiebelskirchen, am Ende der Straße „Lehweg“, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Fläche, die nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, sondern dem Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die Kreisstadt Neunkirchen beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, den genannten Bereich durch den Erlass einer Satzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einzubeziehen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern zu schaffen. Hierdurch soll der Siedlungsbestand im Bereich des „Lehwegs“ sinnvoll abgerundet werden.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

## Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Damit ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Wiebelskirchen und grenzt dort unmittelbar an die Wohnbebauung am „Lehweg“ an. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

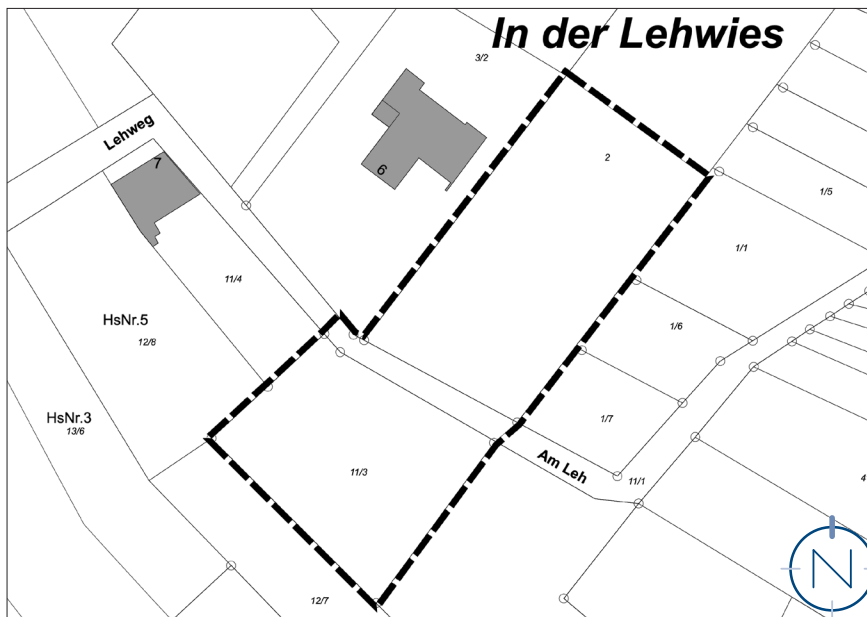
- im Westen und Norden durch die direkt angrenzende Bebauung am „Lehweg“,
- im Süden und Osten durch unbebaute Grünflächen mit Baumbestand.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.

## Planungsrechtliche Ausgangssituation, Prägung des Plangebietes durch die Umgebung

Das Plangebiet ist heute dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bauungszusammenhang endet an der Außenkante des im Westen angrenzenden Gebäudes im „Lehweg“ (Hs. Nr. 6).

Die Bebauung entlang des „Lehwegs“ hat sich organisch entwickelt. Ein Großteil des „Lehwegs“ ist weiterhin als im Zusammen-



Katasterausschnitt; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

hang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Kreisstadt durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich hierbei nur um eine kleinräumige Arrondierung handelt.

Die Fläche ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen und Süden sowohl sachlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- westlich und südlich grenzt ausschließlich Wohnnutzung mit dazugehörigen privaten Gartenflächen an,
- insgesamt überwiegend Doppel- und Einzelhäuser mit ein bis zwei Geschossen entlang des „Lehwegs“.

Würde ein Bauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.

Es bestehen keine Zäsuren wie z. B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden.

Zur Erschließung des Plangebietes kann der bestehende Erschließungsansatz des „Lehwegs“ genutzt werden.

Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Die Um-



Luftbild mit Plangebiet (rot); ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

gebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht die bereits erfolgte, grundsätzliche städtebauliche Abwägungsentscheidung, den überplanten Bereich für Siedlungszwecke zu nutzen (Wohnbaufläche). Hiermit kann ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen werden.

In planerisetzenden Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Kreisstadt städtebaulich erforderliche Maß.



Blick in das nördliche Plangebiet



Blick in das südliche Plangebiet

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Neunkirchen
Vorranggebiete	
zu beachtende Ziele und Grundsätze	
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturparks	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand August 2019) im näheren Umfeld (&lt; 700 m-Radius), ca. 900 m südwestlich wurde im innerörtlichen Bereich von Wiebelskirchen die Zwergfledermaus (HARBSUCH 2007) nachgewiesen, mit der im gesamten Siedlungsumfeld zu rechnen ist; der Große Feuerfalter (Lycaena dispar) wurde 2012 im Zuge der FFH-Gebietserfassung (DIETRICH) innerhalb des Bliestales 750 m westlich erfasst, auf der Planungsfläche fehlen die Habitatvoraussetzungen (Feuchtgrünland/-brache, Gewässersäume) für die Art</li> <li>keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im unmittelbaren Umfeld, Nachweise der Nachtigall und des Gartenrotschwanzes stammen aus den frühen 90er Jahren; beide Arten sind mit Sicherheit auch aktuell im Umfeld präsent</li> <li>nördlich der Planungsfläche liegt die ABSP-Fläche 6609-0020 (weitgehend verbuschte Südflanke des Steinbacher Berges); die Fläche ragt randlich minimal in den Geltungsbereich hinein, was auf maßstäbliche Ungenauigkeiten bei der Flächenerfassung zurückzuführen ist (hierbei sollte mutmaßlich der südwestlich angrenzende Grüngürtel mit eingeschlossen werden, nicht jedoch der bereits zur ABSP-Erfassungszeit als Sport-/Spielplatz bzw. Freizeitgrundstück genutzte Planungsbereich)</li> <li>keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Fläche in der Bliestal s. jenseits der Kirschberg- und Ottweilerstraße mit Zeilenbebauung, relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben Einzelbäume betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planungsfläche ist 2-geteilt, der südliche Bereich stellt sich als Intensivrasenfläche dar, die als Sport- bzw. Spielfläche genutzt wird bzw. wurde (mit Abgrenzungsgeländer), am nordwestlichen Ende befindet sich eine Trafostation der KEW; die Fläche wird an 3 Seiten durch eine naturraumtypische Hecke aus Blutrottem Hartriegel, Schlehe, Feld- und Bergahorn und Hundsrose eingerahmt</li> <li>• der nördliche Teil besteht aus einer eingefriedeten (Zaun mit Brombeer-durchsetzter Hecke), freizeitlich genutzten Privatfläche mit Obstbäumen; die Fläche wird offenbar nur noch sporadisch genutzt und freigehalten, jedenfalls sind große Teile des Grundstücks mit Brombeere und z.T. mit Ziergehölzen (Schneebeere, Lorbeerkirsche) eingewachsen</li> <li>• bei den Obstbäumen handelt es sich i.d.R. um junge bis mittelalte Halb- oder Niederstämme, teilweise mit Totastanteilen</li> <li>• die (aus einem ursprünglichen Zierrasen durchgewachsene?) Wiese des Privatgrundstückes ist, sofern sie nicht bereits mit Brombeere verbuscht ist, artenarm und weist nur vereinzelt Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen auf (u.a. Glatthafer, Zaunwicke und Wiesenlabkraut)</li> <li>• am nördlichen Ende befindet sich eine befestigte Sitzgruppe und ein Geräteschuppen</li> <li>• lediglich ein Walnussbaum im Eingangsbereich besitzt mit ca. 45 cm einen höheren Stammdurchmesser und eine breiter ausladende Krone</li> <li>• der nordwestlich sich fortsetzende mit einem alten Fichtenwäldchen bestandene Teil des Grundstücks ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches</li> <li>• zwischen beiden Teilflächen (Privatgrundstück und Spiel-/Sportfläche) führt ein befestigter Feldweg, der sich aus der dem Lehweg mit direkt angrenzender Wohnbebauung fortsetzt</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand der bebauten Ortslage von Wiebelskirchen (Wohngebiet), nach Norden schließen sich weitere freizeitlich genutzte Grundstücke am Südhang des Steinbacher Berges an</li> <li>• kein Durchgangsverkehr</li> <li>• vergleichsweise geringe Lärmdisposition</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im nahen Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf</li> <li>• die Gehölze auf dem Privatgrundstück und die grenzständigen naturraumtypischen Hecken sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln</li> <li>• Quartierpotenziale für Fledermäuse bestehen möglicherweise an der Holzfassade oder unter der Bitumendachbahn des Geräteschuppens, evtl. auch an den Stammritzen bzw. Rindenabplattungen der etwas älteren Obstbäume (v.a. Apfelbäume)</li> <li>• Baumhöhlen als potenzielle wintertaugliche Quartiere oder Brutstätten für Höhlenbrüter sind aufgrund der geringen Stammstärken und des sehr niedrigen Kronenansatzes bei den Obstbäumen nicht ausgebildet</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die zahlreichen Vorsprünge, Nischen und Überstände des Schuppens und der überdachten Sitzgruppe eignen sich auch als Niststandort für Gebäude- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Haus- und Gartenrotschwanz, Zaunkönig)</li> <li>• darüber hinaus dürfte der Geltungsbereich als Teillebensraum von zahlreichen weiteren Arten genutzt werden, wobei sich jedoch gegenüber dem angrenzenden, z.T. ebenfalls freizeithlich genutzten, gehölzreichen Halboffenland des Steinbacher Berges keine besonderen oder exklusiven Habitateigenschaften ausmachen lassen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der südlichen als Rasenfläche angelegte Spiel-/Sportfläche sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten auszuschließen</li> <li>• das eingefriedete Privatgrundstück bietet sowohl Brutmöglichkeiten für Gehölz- und Halbhöhlenbrüter als auch Sommer- und Wechselquartiermöglichkeiten für Fledermäuse</li> <li>• in Bezug auf die Avifauna ist aufgrund der Lage am Ortsrand von Wiebelskirchen und der freizeithlichen Nutzung jedoch lediglich mit weitgehend störungstoleranten Arten zu rechnen, die in der Lage sind den Siedlungsraum oder den Siedlungsrandbereich zu nutzen; i.d.R. sind dies mehr oder weniger häufige Arten mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen, die flexibel auf andere Standorte ausweichen können; daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3 des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) im räumlichen Zusammenhang auch bei Wegfall der Brutmöglichkeiten innerhalb des Planungsbereiches weiterhin erfüllt ist</li> <li>• die Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG vermeiden</li> <li>• somit sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht zu erwarten</li> <li>• in Bezug auf die Fledermausfauna fehlen am Standort winterquartieraugliche Strukturen: weder weisen die geringmächtigen Stämme der Obstbäume (Halb- oder Niederstämme) entsprechende Höhlen auf, noch ist das Innere des Geräteschuppens über Öffnungen zugänglich</li> <li>• potenzielle Sommer- oder Wechselquartiere für ritzen- und spaltenbewohnenden Arten sind jedoch durchaus vorhanden sowohl an den Stämmen der Obstbäume als auch an der Fassade des Geräteschuppens</li> <li>• aufgrund der Vielzahl vergleichbarer Strukturen im Umfeld (sowohl im Siedlungsbereich als auch im gehölzreichen Umfeld) lässt sich auch bei den Fledermäusen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 jedoch nicht ableiten</li> <li>• da Winterquartiere am Standort auszuschließen sind, kann die Tötung von Individuen durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen ebenfalls hinreichend sicher ausgeschlossen werden</li> <li>• von einer Nutzung des Planungsbereiches als Jagdhabitat ist auszugehen, eine besondere Qualität lässt sich gegenüber dem Umfeld jedoch nicht ausmachen</li> <li>• ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“, fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten, Fehlen von Mulmkörpern für xylobionte Käfer,...) ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln und quartiernehmenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• diese gelten auch für den Abriss/Rückbau des Geräteschuppens</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• 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</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul> <p>externe Ausgleichsmaßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Anwendung des vereinfachten Verfahrens entbindet die Planung nicht aus der Verpflichtung der Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung</li> <li>• nach der Bilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung verbleibt ein Bilanzdefizit von 8.367 ÖW</li> <li>• es wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen: im rückwärtigen Bereich des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich wird der Fichtenbestand entfernt und auf der Fläche eine Streuobstwiese angelegt (Pflanzung von 6 Obstbaumhochstämmen hoher Pflanzqualität); hierbei ist nach grober Schätzung eine Bilanzaufwertung von 8 ÖW x 1.009 m<sup>2</sup> Fläche = 8.072 ÖW zu erwarten, wodurch das Bilanzdefizit ausgeglichen wäre</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: Kreisstadt Neunkirchen)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden: aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung; hier: Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

Ziel der Satzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern.

Hierzu wird im Plangebiet ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt, bei dem nur Wohnnutzung und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig sind. Von sonstigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird abgesehen.

In planerischen Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Stadt städtebaulich erforderliche Maß.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Höchstzulässige Grundfläche

Zur Begrenzung einer entsprechenden Flächeninanspruchnahme, wird die im Plangebiet zulässige Grundfläche auf 200m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine übermäßige Flächeninanspruchnahme verhindern und orientiert sich weiter an der Umgebungsbebauung.

## Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, sie wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters

der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

## Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sich die zu errichtenden Gebäude an der

Stellung und der Größe des benachbarten Gebäudes des „Lehwegs“ (Hs. Nr. 6) orientiert und dadurch an die Umgebung anpasst.

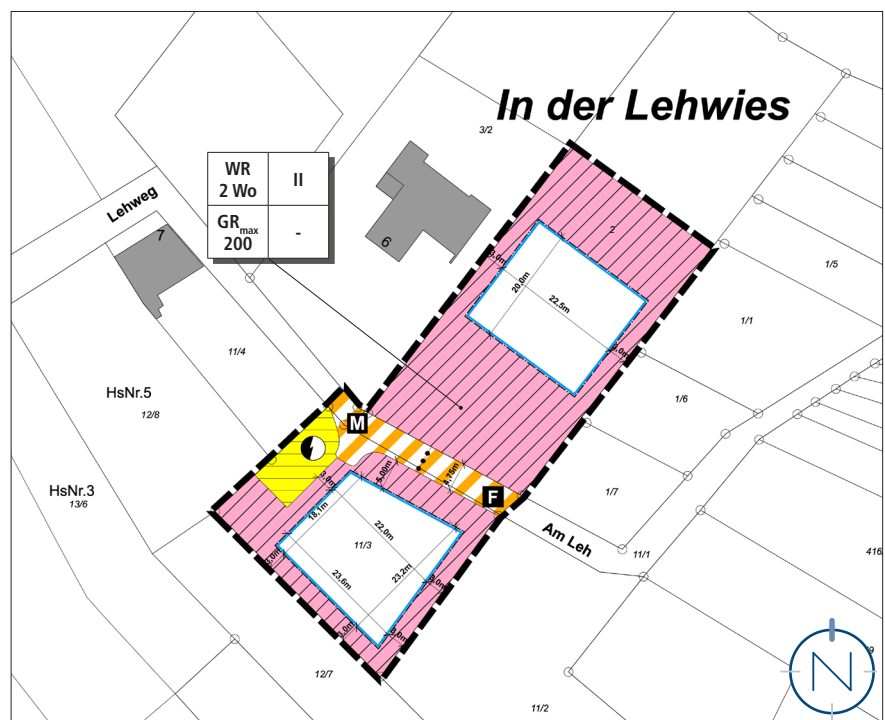
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes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

Werden die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten, können in den Abstandsflächen Garagen, etc. errichtet werden.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnung je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrs-



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

aufkommen. Darüber hinaus wird eine zur angrenzenden Wohnbebauung vergleichbare Bebauungsdichte erlangt.

### **Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **Mischverkehrsfläche**

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und der verbesserten Anbindung an die Straße „Lehweg“, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die festgesetzte Wendeanlage erlaubt die Bedienung des Gebiets durch Müllfahrzeuge.

#### **Feldwirtschaftsweg**

Anschließend an den Wendehammer als Mischverkehrsfläche, schließt sich nach Osten ein Feldwirtschaftsweg an, der bis zum westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft. Da in dieser Richtung und im weiteren Verlauf des „Lehwegs“ keine weitere Wohnnutzung oder sonstige Nutzung existiert, die eine entsprechende Erschließung erfordert, kann der bestehende Weg so gesichert werden. Es entstehen dabei auch keine unnötigen Kosten für die Kreisstadt. Zur Erschließung der Grundstücke dient die festgesetzte Mischverkehrsfläche.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Jedoch ist die Vorschrift des § 1a Abs. 3 BauGB auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 anzuwenden.

Im Sinne der Kompensation gem. Eingriffsregelung wird im rückwärtigen Bereich des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich der Fichtenbestand entfernt und auf der Fläche eine Streuobstwiese angelegt (Pflanzung von 6 Obstbaumhochstämmen).

Die hierzu herangezogene Bilanzierung ist diesem Bericht als Anhang beigefügt.

### **Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Trafostation (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Diese Festsetzung sichert den Erhalt der bestehenden Trafostation im Gebiet.

Zusätzlich soll südwestlich hinter der Trafostation ein Stahlmast zur allgemeinen Stromversorgung im Gebiet errichtet werden. Die hier festgesetzte Fläche soll dieses Vorhaben planerisch sichern.

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

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

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

# Auswirkungen der Satzung, 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 Kreisstadt als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt 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 drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis.

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 die Satzung eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend von wohngebietstypischen Nutzungen umgeben. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. § 34 BauGB stellt bei der Frage der zulässigen Nutzungen den Maßstab. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die be-

stehende Bebauung inkl. Gartenflächen des „Lehwegs“.

Er ist durch die umliegende Wohnbebauung und die sich nach Norden anschließenden, freizeitlich genutzten Gebiete entsprechend vorbelastet. Jedoch besteht kein Durchgangsverkehr und eine geringe Lärmdisposition.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen weist der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Es sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff ausgeglichen.

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

Das Stadt- / Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und bildet den Siedlungsabschluss.

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Baumaßnahmen vollzogen.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar.

### Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet kann problemlos an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

## Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar 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.

### 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 die vorliegende Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Einbeziehung integrierter Flächen in den Bebauungszusammenhang
- Ergänzung des Siedlungsbestandes im Bereich „Lehweg“
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Endgültiger Siedlungsabschluss
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange; Kompensation des Eingriffs
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- 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 Satzung

Es liegen keine Argumente vor, die gegen die Planung sprechen, da der dadurch entstehende Eingriff ausgeglichen wird.

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, die Satzung an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

Tab. 1: Bewertungsblock A

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A										ZTW A		
	Klartext	Nr.		I Ausprägung Vegetation	II "Rote Liste"- Arten Pflanzen	III Ausprägung der Tierwelt				IV "Rote Liste"-Arten Tiere	V Schichten- struktur	VI Maturität				
						1	2	3	4							
1	Freizeitl. genutztes Grundstück mit Einrichtungen und Obstpflanzungen	3.5.3	22	0,4 <sup>1</sup>	-	0,4 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	
2	Zier-/Intensivrasen (Sport-/Spielfläche)	3.5.1	3													
3	überbaut, versiegelt (Gebäude, Weg)	3.1	0													
4	teilversiegelt (geschotterter Wendehammer)	3.2	1													
5	Hecke	2.10	27	0,6	-	0,6 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,6
6	Formschnitthecke (einheimische Arten)	2.10	27	0,6	-	0,4 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,6
7	Wegesaum, Bankett (mit trockenem Graben)	3.3.1	2													

<sup>1</sup> Baumbestand relativ jung (lediglich Halb- und Niederstämme), Brombeer-/Ziergehölzverbuschung

<sup>2</sup> Potenzialwert über alle Gruppen (Siedlungsrand mit Störwirkung)



**Tab. 2: Bewertungsblock B**

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									
	Klartext	Nr.		II			III	IV	V			ZTW B	
				1	2	3			1	2	3		
1	Freizeitl. genutztes Grundstück mit Einrichtungen und Obstpflanzungen	3.5.3	22	-	0,2 <sup>3</sup>	-	-	-	0,6	-	-	0,6	0,4
2	Zier-/Intensivrasen (Sport-/Spielfläche)	3.5.1	3	Fixwert									
3	überbaut, versiegelt (Gebäude, Weg)	3.1	0	Fixwert									
4	teilversiegelt (geschotterter Wendehammer)	3.2	1	Fixwert									
5	Hecke	2.10	27	-	0,2 <sup>3</sup>	-	-	0,4	-	0,6	-	0,6	0,4
6	Formschnitthecke (einheimische Arten)	2.10	27	-	0,2 <sup>3</sup>	-	-	0,4	-	0,6	-	0,6	0,4
7	Wegesaum, Bankett (mit trockenem Graben)	3.3.1	2	Fixwert									

<sup>3</sup> im inneren Belastungsband der stark befahrenen L 124



Tab. 3: Bewertung des Ist-Zustands

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands(-teil)wert			Biotopwert x ZW	Flächenwert (qm)	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert
	Klartext	Nummer		ZTW A	ZTW B	ZW					
1	Freizeitl. genutztes Grundstück	3.5.3	22	0,4	0,4	0,4	8,8	1.359	11.959	1	11.959
2	Zier-/Intensivrasen (Sport-/Spielfläche)	3.5.1	3	Fixwert			3	885	2.655	1	2.655
3	überbaut, versiegelt (Gebäude, Weg)	3.1	0	Fixwert			0	158	0	1	0
4	teilversiegelt (geschotterter Wendehammer)	3.2	1	Fixwert			1	8	8	1	8
5	Hecke	2.10	27	0,6	0,4	0,6	16,2	61	988	1	988
6	Formschnitthecke (einheimische Arten)	2.10	27	0,6	0,4	0,6	16,2	176	2.851	1	2.851
7	Wegesaum, Bankett (mit trockenem Graben)	3.3.1	2	Fixwert			2	28	56	1	56
	<b>Summe:</b>							<b>2.675</b>	<b>18.517</b>		<b>18.517</b>

## Gesamtbilanz

Gem. der Festsetzungen der Ergänzungssatzung sind bauliche Anlagen auf eine Gesamtfläche von 2 x 200 m<sup>2</sup> beschränkt. Der übrige Bereich innerhalb des Wohngebietes ist als begrünte Gartenfläche anzulegen. Hierfür wird die Bilanzeneinheit 3.4 (Garten) gem. Leitfaden Eingriffsbewertung angesetzt, die den zu erwartenden Planzustand vom Planungswert her wohl am besten repräsentiert (Mischwert aus Gärten, Ziergrün, Gehölzanpflanzungen,...). Wie im Bestand ist hierbei jedoch aufgrund der Lage im inneren Belastungsband der L 124 eine Abwertung von 2 ÖW gegenüber dem Standardplanungswert vorzunehmen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche und die Fläche für Versorgungsanlagen entspricht dem Bestand.

Zusammenstellung:

Planung	Flächenwert [m <sup>2</sup> ]	Planungswert	Bilanzwert Planung [ÖW]
überbaute Fläche	400	0	0
übriges Wohngebiet <sup>4</sup>	2.030	5	10.150
Summe:	2.430		10.150

Es verbleibt ein Bilanzdefizit von  $18.517 - 10.150 = 8.367$  ÖW.

---

<sup>4</sup> exklusive der ausgewiesenen Verkehrswege und der Fläche für Versorgungsanlagen

### Bilanzeinheiten Bestand

