

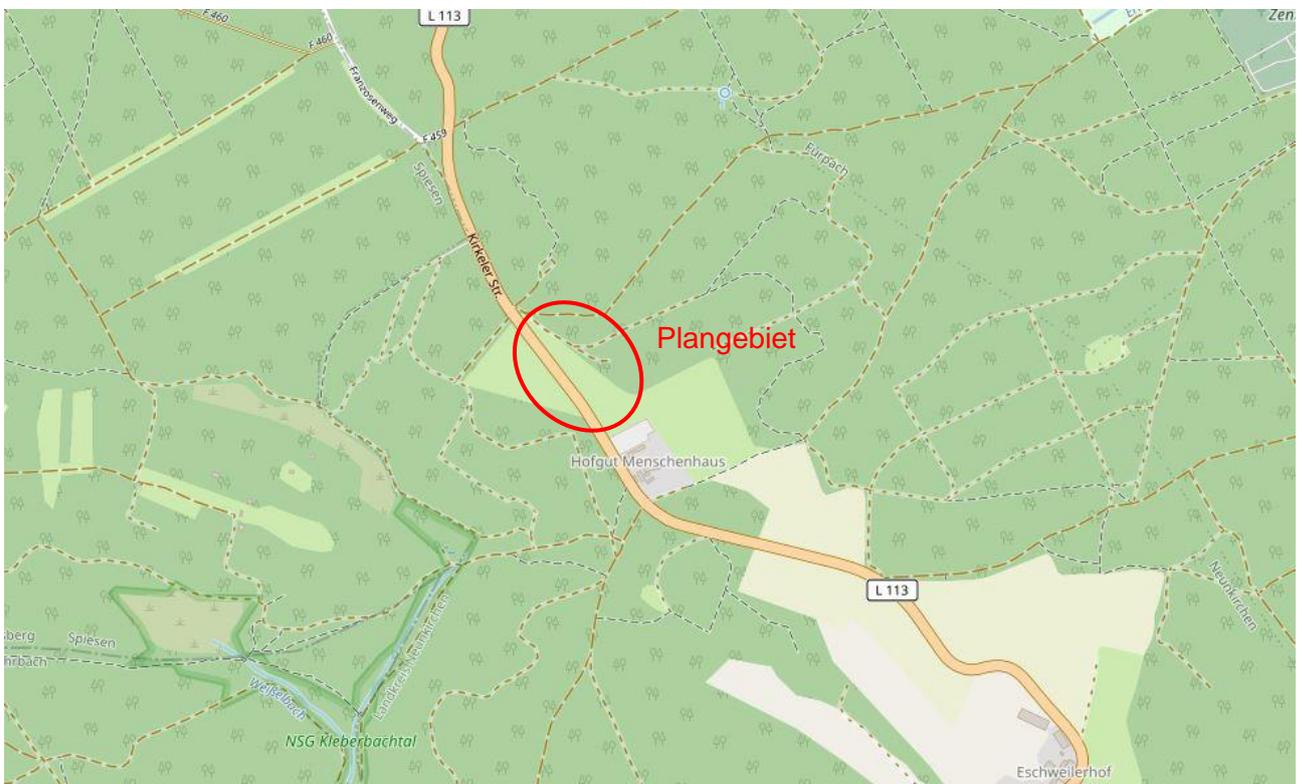
Kreisstadt Neunkirchen

Bebauungsplan Nr. 127 „Menschenhaus“

1. Änderung

Begründung

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der
Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen / Ziel der Planung.....	3
1.1	Aufstellung.....	3
1.2	Anlass der Planung / Planungsziel.....	3
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2	Plangebiet.....	3
2.1	Lage im Raum	3
3	Bestandssituation	4
3.1	Nutzungen	4
3.2	Erschließung.....	4
3.3	Ver- und Entsorgung.....	4
3.4	Altlasten.....	4
3.5	Störfallbetriebe (Seveso III).....	4
3.6	Denkmalschutz	4
3.7	Umweltbezogene Standortbedingungen	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Ziele der Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen	5
4.3	Klimaschutzkonzept.....	5
5	Festsetzungen	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Baugrenzen	6
5.4	Ver- / Entsorgung, Niederschlagswasser	6
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	6
6	Prüfung von Planungsalternativen	7

1 Vorbemerkungen / Ziel der Planung

1.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Menschenhaus“ 1. Änderung beschlossen.

1.2 Anlass der Planung / Planungsziel

Zurzeit wird das Hofgut Menschenhaus von der Firma Grunder Gourmet als Räumlichkeit für verschiedene festliche Anlässe genutzt. Geplant sind kurz- bis mittelfristig einige Bau- bzw. vielmehr Nutzungsmaßnahmen zur Erweiterung des Areals.

Zu den bestehenden Veranstaltungen bzw. Nutzungen wird eine Fläche für Hochzeiten in der Natur ergänzt, die periodisch genutzt werden soll. Die Großveranstaltungen werden auf die Sommermonate begrenzt und finden auf der an das Hofgut angrenzenden Wiesenfläche statt. Baulich werden bis auf einen Kanalanschluss keine Maßnahmen ergriffen, da es sich um eine temporäre Zeltanlage handelt, die über die Sommermonate aufgebaut wird. Dazu werden Zeltböden im Frühjahr ausgelegt und die Zelte aufgespannt, die im Herbst wieder abgebaut werden. Danach ist die Wiese wieder naturbelassen und für die Landwirtschaft nutzbar.

Durch die zuvor beschriebenen Baumaßnahmen bzw. Nutzungen werden die bestehenden und in ausreichender Anzahl vorhandenen Stell-/ Parkplätze genutzt.

Auch soll ein 10 m breiter Streifen der Wiesenflächen entlang des Waldes als Waldfläche mit optisch ansprechendem Waldsaum entwickelt werden, um den Festivitäten ein noch qualitativ hochwertigeres Ambiente bieten zu können.

Die weitere Entwicklung des Areals „Menschenhaus“ in der Kreisstadt Neunkirchen soll durch die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts nachhaltig gesichert werden.

Angesichts der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des FFH- und Vogelschutzgebietes „Limbacher u. Spieser Wald“ und der sich daraus ergebenden ökologischen Rahmenbedingungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren sowie, ergänzend, eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH-VP) notwendig.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Langverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht aufgestellt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen im Außenbereich zwischen den Ortslagen Kirkel, Furpach, Rohrbach und Spiesen-Elversberg

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und befindet sich angrenzend an die L 113 „Kirkeler Straße“ zwischen Neunkirchen und Kirkel. Er umfasst das Flurstück 34/3, Flur 1, der Gemarkung Kohlhof.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

3 Bestandssituation

3.1 Nutzungen

Im Plangebiet sind nur Wiesenflächen vorhanden. Das Plangebiet befindet im Außenbereich d.h. nicht innerhalb einer bebauten Ortslage. Im Norden grenzen Waldflächen, im Süden Wald – bzw. Ackerflächen, im Westen abgetrennt durch die Kirkeler Straße offene Wiesen- bzw. Waldflächen und im Osten wiederum die Parkplatzfläche des Hofguts an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über den Parkplatz und die L 113 Kirkeler Straße, eine Landstraße 1. Ordnung, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Kläranlage (gleichwertig 200 EW) die im Plangebiet errichtet wird. Das Niederschlagswasser soll oberflächlich zur Versickerung gebracht werden.

3.4 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.5 Störfallbetriebe (Seveso III)

Die geplante Nutzung ist kein Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Störfallbetriebs.

3.6 Denkmalschutz

Bau-, Boden-, oder Naturdenkmäler sind nicht bekannt.

3.7 Umweltbezogene Standortbedingungen

An dieser Stelle wird auf eine Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen verzichtet, da auf die Themen Naturraum, Geologie und Boden, Hydrologie, Klima und Lufthygiene, Biotoptypen, Orts- und Landschaftsbild im Umweltbericht eingegangen wird. Ferner enthält der Umweltbericht eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung sowie Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt¹ (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 stellt den für den Geltungsbereich ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) dar. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die, an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen, als Vorranggebiet für Naturschutz (VN) dargestellt. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen des LEP Umwelt.

Laut Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung (LEP Siedlung) vom 04. Juli 2006 liegt das Plangebiet in der Kernzone des Verdichtungsraums des Mittelzentrums Neunkirchen. Das

¹ <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/LEPU2004/viewer.htm>

nächstgelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Spiesen-Elversberg. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen des LEP Siedlung.

4.2 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Ferner werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Wasserschutzgebiet Zone III und zwei unterirdische Versorgungsleitungen dargestellt. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht damit nicht der geplanten Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.3 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept² der Kreisstadt Neunkirchen enthält außer den allgemeingültigen Leitzielen: Verbesserung der CO₂ Bilanz, Steigerung der Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energien keine weiteren Aussagen das Plangebiet betreffend. Die Ziele des Klimaschutzkonzeptes stehen der jetzigen Planung nicht entgegen. Die vorgenannten Leitziele werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ergänzend zu den bestehenden Nutzungen rund um das Hofgut Menschenhaus soll der Bereich für Feste erweitert werden. Es sollen hauptsächlich Hochzeiten und Festivitäten anderer Art in der freien Natur stattfinden können. Um diese Nutzungen an der Stelle zu legalisieren, ist es notwendig ein Sondergebiet auszuweisen. Als Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans existieren die Gebiete SO1 und SO2 bereits.

Somit wird nun das SO3 nach § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzt. I. V. m. § 9 Abs. 2 Nr.1 ist vom 1. April bis 30. September jedes Jahres das temporäre Errichten einer Zeltfestanlage für Festivitäten wie Hochzeiten u.ä. zulässig. Dazu zählen die Zeltböden, die Zelte und sonstige mit der Nutzung für Feste im Zusammenhang stehende Anlagen wie beispielsweise Toilettenanlagen. Dauerhaft errichtete Anlagen sind unzulässig, mit Ausnahme technischer Infrastruktur wie Strom- sowie Zu- und Entwässerungsleitungen. Nach dem 30. September ist die Fläche zu räumen. Eine Lagerung der Zeltanlagen auf der Wiesenfläche ist unzulässig.

Das Ziel ist es den Bestand zu sichern, auch wenn keine dauerhaften baulichen Einrichtungen entstehen. Bisher wurde der Bereich 2 Jahre als solcher mit Zustimmung des LUA und der UBA in Neunkirchen genehmigt.

Dennoch bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans wie es mit allen Beteiligten abgestimmt wurde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Orts- und Landschaftsbild ist stark durch den Bestand des Hofguts geprägt. Im Plangebiet selbst liegt nur eine Wiese, die durch die temporär aufgebaute Zeltanlage von April bis Oktober überprägt werden soll. Um in der Landschaft kein zu großes Störbild zu erzeugen, ist der Geltungsbereich eng gefasst und die GRZ auf 0,8 festgelegt. Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird die Sondergebietsfläche auf das notwendige Maß beschränkt.

² Integriertes Klimaschutzkonzept und Teilkonzept integrierte Wärmenutzung für die Kreisstadt Neunkirchen, IZES GmbH und Unterauftragnehmer, 31.08.2014

Die maximale Höhe der Zelte und der baulichen Anlagen wird auf 8 m Höhe begrenzt. Dadurch können dauerhafte Beeinträchtigungen vermieden werden.

Um eine verträgliche Höhe der temporär baulichen Anlagen zu gewährleisten, gelten die 8m ab dem festgelegten Bezugspunkt.

5.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass die übrigen Bereiche des Plangebiets von Bebauung freigehalten werden.

5.4 Ver- / Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die am Menschenhaus errichtete Kläranlage erfolgen. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich im Umfeld bzw. auf der Fläche zur Versickerung zu bringen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und das Klima, so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung werden die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB werden Landwirtschaftsflächen für die Zeit vom 01. Oktober bis 31. März festgesetzt. Die Fläche ist zeichnerisch nicht dargestellt, sondern überlagert sich mit dem Sondergebiet. Da keine baulichen Anlagen errichtet werden, kann durch Abbau der Zeltanlage der natürliche Zustand der Wiese zu 100 Prozent wiederhergestellt werden. Somit kann die Wiesenfläche vom Herbst bis ins Frühjahr brachliegen oder bewirtschaftet werden. Zur Attraktivierung der Wald- und Wiesenhochzeiten soll ein optisch attraktiver Waldstreifen mit einem Saumbereich entwickelt werden. Die Pflanzen sind dem Waldaufforstungsplan zu entnehmen. Dadurch werden die Waldgebiete von den Wiesenflächen ökologisch wertvoll abgetrennt und bieten Fauna und Flora wichtigen Raum sich zu entwickeln. Aufgrund der Hochwertigkeit des Waldstreifens wird nicht davon ausgegangen, dass eine Bilanzierung notwendig ist. Auch für das Vorhaben, da es sich nicht um dauerhafte bauliche Anlagen handelt, ist eine Bilanzierung obsolet. Zudem sollen alle Flächen (insgesamt 1,1 ha) um das Hofgut mit einem solchen Streifen eingegrünt werden, was eine hohe ökologische Wertigkeit darstellt. Die LRT Wiesenflächen werden in ihrer Ausformung und Artzusammensetzung nicht beeinträchtigt. Die Wiesenstrukturen können die kommenden Jahre nach Pflanzung des Waldsaums weiter zwischen den Pflanzen existieren, bis sie einer natürlichen Sukzession überlassen werden. Das Verbot einer Bebauung und damit einhergehenden, dauerhaften Versiegelung dient die Verträglichkeit mit allen bestehenden Strukturen.

Weitere Ausführungen enthält der Umweltbericht.

5.6 Hinweise

Gemäß §§ 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden.

Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt

bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Das LUA weist darauf hin, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei ggf. erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar) sind. Zu entfernender Gehölzbestand ist durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.

Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

6 Prüfung von Planungsalternativen

Da die vorliegende Planung das bestehende Areal „Menschenhaus“ bzw. im direkten Anschluss die Festwiese durch Weiterentwicklung erhalten will, kommt eine räumliche Alternative nicht in Betracht. Beim Verzicht auf die Planung ist eine wirtschaftliche Nutzung der Wiese nicht möglich, sodass sie weiterhin nur landwirtschaftlich genutzt werden könnte.
