

„Ehemaliges Sägewerk Wiebelskirchen“

26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 133
in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Wiebelskirchen

ENTWURF

16..04.2024

K E R N
P L A N 

Ehemaliges Sägewerk Wiebelskirchen

Im Auftrag



Kreisstadt Neunkirchen
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

IMPRESSUM

Stand: 16.04.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A Geograph

Projektbearbeitung:

B. Sc. Michelle John, Raumplanung

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Flächennutzungsplans, Abwägung	16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In der Kreisstadt Neunkirchen besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, beabsichtigt die Kreisstadt Neunkirchen die Fläche des ehemaligen Sägewerks in Wiebelskirchen zu Wohnbauzwecken revitalisieren.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt den Bereich des ehemaligen Sägewerks teilweise als gewerbliche Fläche, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dar. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ehemaliges Sägewerk Wiebelskirchen“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt Siedlung hinsichtlich einer bedarfsgerechten Wohnsiedlungstätigkeit wurde vorab mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport vereinbart, dass für die angestrebte Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich des ehemaligen Sägewerks (1. Teilgeltungsbereich) gleichzeitig eine Potenzialfläche (2. Teilgeltungsbereich) im Flächennutzungsplan zurückgenommen wird.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist somit einerseits die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich des ehemaligen Sägewerks, um die Realisierung des geplanten Wohngebiets planerisch vorzubereiten (2. Teilgeltungsbereich) sowie andererseits die Rücknahme der geplanten, nicht realisierungsfähigen Wohnbaufläche „Peternüss“ im Osten des Stadtteils Wiebelskirchen zugunsten einer Grünfläche, um den Zielen und Grundsätzen des LEP Siedlung gerecht zu werden (2. Teilgeltungsbereich). Innerhalb des 2. Teilgeltungsbereiches befindet sich zudem ein bereits bebautes Grundstück, welches künftig, dem Bestand entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Der 1. Teilgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha, der 2. Teilgeltungsbereich von ca. 2,06 ha.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend § 2 Abs. 4

BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Der westliche Teil des 1. Teilgeltungsbereiches liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG-L_4_06_14) „Bliesau bei Wiebelskirchen“. Eine Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Teiländerung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der 1. Teilgeltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegt im Südwesten des Stadtteils Wiebelskirchen und umfasst das ehemalige Sägewerk, welches zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden soll.

Der 1. Teilgeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die angrenzende Bebauung der Dachdeckerei Sehte,
- im Südosten durch die Verkehrsfläche der Schillerstraße sowie des angrenzenden Weges,
- im Südwesten sowie Nordwesten durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen.

Die genauen Grenzen des 1. Teilgeltungsbereichs sind der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Der 2. Teilgeltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegt im Osten von Wiebelskirchen.

Der 2. Teilgeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Bebauung der Bexbacher Straße mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Osten und Südosten durch die angrenzende Bebauung des Kastanienweges sowie des Erlenweges mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Süden sowie Südwesten die angrenzende Bebauung der Forsthausstraße mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Gärten).

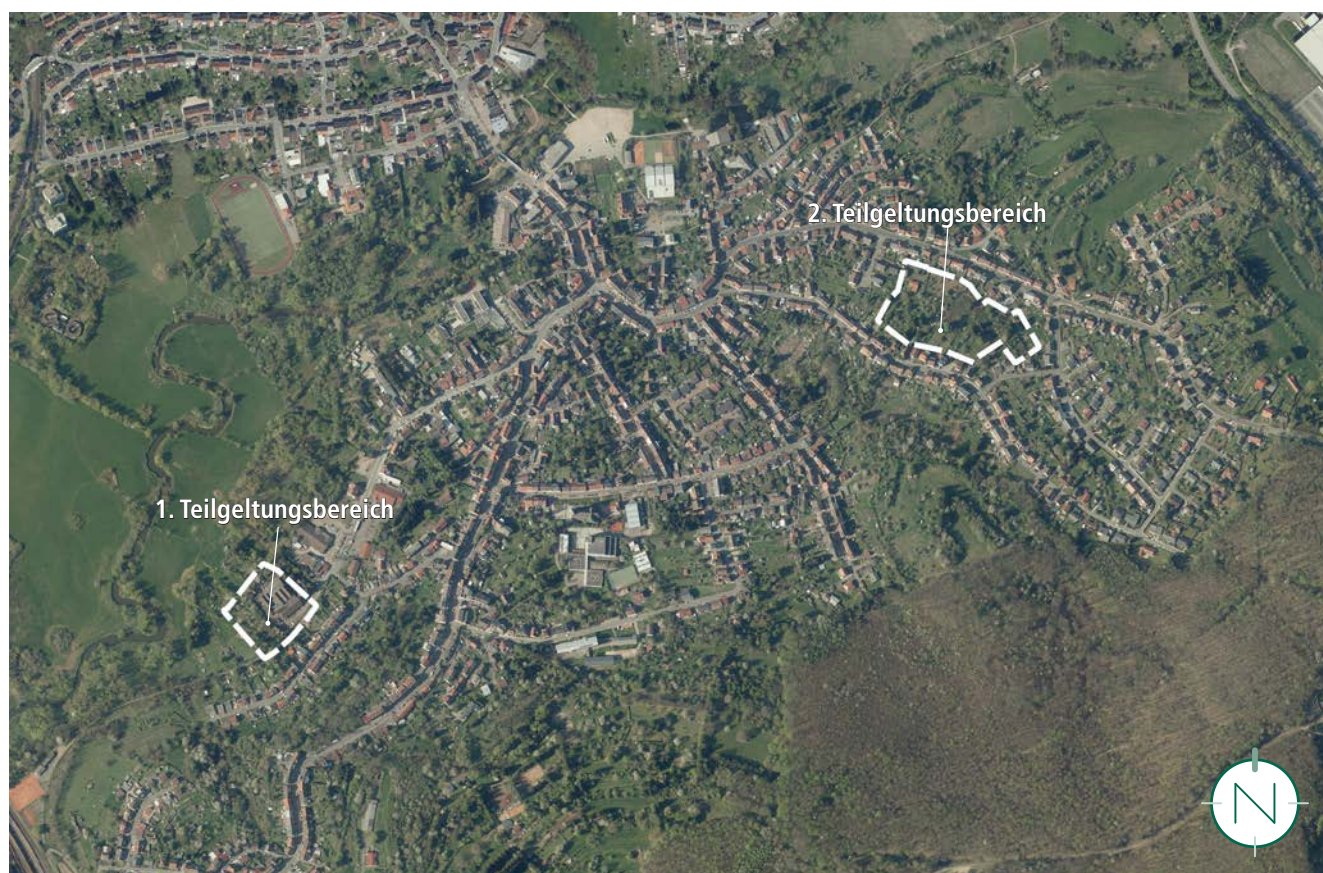
Die genauen Grenzen des 2. Teilgeltungsbereichs sind der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung

Das Plangebiet des 1. Teilgeltungsbereiches wird derzeit nicht mehr genutzt. Bei dem Gebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Sägewerkes in Wiebelskirchen. In den nordwestlichen und nordöstlichen Randbereichen wird das Gelände durch Sträucher und Bäume begrenzt. Zudem finden sich insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebietes vermehrte Gehölzstrukturen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Aufgrund der überwiegend umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für eine Wohnbebauung gut geeignet.

Darüber hinaus ist der Standort auch deshalb für Wohnnutzung prädestiniert, da Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Supermarkt, Post) und der sozialen Infrastruktur



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

(z. B. Kindergarten, Schule) im nahen Umfeld ($\leq 1,5$ km) vorhanden sind.

Bei der Fläche des 2. Teilgeltungsbereiches handelt es sich um eine zu Wohnbauzwecken nicht realisierungsfähige Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen zwischen der Bexbacher Straße sowie Forsthausstraße.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Kreisstadt Neunkirchen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund des derzeitigen Angebots nicht befriedigt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind zwar weitere Potenzialflächen zur Wohnbebauung vorgesehen, jedoch sind diese aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse, der derzeitigen Nutzungen sowie entwässerungstechnischer Hindernisse in den dargestellten Bereichen kurzfristig nicht entwickelbar.

Für die Schaffung von Wohnbauland in dieser Größenordnung sind Standortalternativen im Stadtteil Wiebelskirchen nicht gegeben.

Diese Betrachtung aufgreifend, lässt sich nun der gewählte Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der

Kreisstadt Neunkirchen als die sich am besten eignende Fläche für das besagte Planungsziel (großflächige Wohnraumschaffung) beschreiben:

- kein Vorranggebiet gem. LEP
- kein NATURA-2000-Gebiet
- kein Naturschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiebelskirchen und in unmittelbarem Umfeld weiterer Wohnbebauung. Hier würde mit der Änderung eine sinnvolle Arrondierung geschaffen werden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen) nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein.

Dem wird durch die Darstellung von Wohnbaufläche Rechnung getragen.

Eine Betrachtung von Standortalternativen für den Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Neunkirchen kommt demnach zu dem Ergebnis, dass:

- die Fläche, aufgrund der Eigentumsverhältnisse, eine lückenlose und zügige Entwicklung und Realisierung von Wohnbebauung ermöglicht,

- hierdurch ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen wird,
- aktuellen Entwicklungsmustern der Kreisstadt Neunkirchen entsprochen werden (Wohnbaufläche, Wohnungsbedarf),
- bereits überwiegend Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs existiert,
- Revitalisierung einer gewerbliche Brachfläche,
- die Planung auf dieser Fläche eine sinnvolle Arrondierung darstellt,
- die Fläche bereits erschlossen und sogar teilweise bebaut ist,
- die Fläche als weitestgehend restriktionsfrei beschrieben werden kann.

Nach diesen Ausführungen ist die vorgesehene Fläche demnach die sinnvollste Option im Stadtgebiet, um die benötigte Wohnnutzung planerisch bereit zu machen.

Bedarf an Wohneinheiten

Unter der Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen der Kreisstadt Neunkirchen, liefert auch der Bedarf an Wohneinheiten der einzelnen Stadtbezirke für die nächsten 10 Jahre einen Überblick über die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung des aktuellen Flächennutzungsplans.

Aus der Berechnung geht hervor, dass die Kreisstadt Neunkirchen bis zum Jahre 2033 insgesamt 1.163 Wohneinheiten entwickeln kann. Hierbei liefert die Teiländerung des Flächennutzungsplans die erste planerische Weichenstellung, um dieses Ziel zu ermöglichen.

Ausgehend von einem Dichtewert von 20 WE / ha (Richtschnur des LEP Siedlung) ergibt sich daraus ein Potenzial von weiteren 488 Wohneinheiten für die Kreisstadt, welches sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile verteilt:

- 212 WE Kohlhof
- 87 WE Wellesweiler
- 189 WE Wiebelskirchen

Baulückenbilanz

Innerhalb der Kreisstadt Neunkirchen existieren insgesamt 389 Baulücken.

Diese setzen sich zusammen aus 228 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und 160 Baulücken im unbe-

Stadtbezirk	Einwohnerzahl (Stand 31.12.2020)	Faktor Wohneinheitenbedarf je 1000 Einwohner	Zustehende Wohneinheiten bis 2030
Innenstadt	22.634	3,5	792
Furpach	3.875	1,5	58
Kohlhof	1.693	1,5	25
Ludwigsthal	1.112	1,5	17
Wellesweiler	5.085	1,5	76
Münchwies	1.138	1,5	17
Wiebelskirchen	8.917	1,5	134
Hangard	1.776	1,5	27
Heinitz	633	1,5	9
Sinnerthal	522	1,5	8
Gesamtstadt	47.385	-	1.163

Künftiger Wohnungsbedarf der Kreisstadt Neunkirchen; Quelle: Kreisstadt Neunkirchen, Stand: Juni 2023

planten Innenbereich (gem. § 34 Abs. 1 und 2).

Zudem hat die Kreisstadt noch ca. 22 ha Wohngebiete als Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan vorzuweisen.

Dem Stadtteil Wiebelskirchen steht noch ein Kontingent zur Entwicklung von 134 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zu (Quelle: Kreisstadt Neunkirchen, Stand: Juni 2023)

Weitere Aspekte

Immobilien- und Grundstücksmarkt

Im Gesamtaspekt sind die Grundstückspreise in der Kreisstadt Neunkirchen (speziell im Stadtteil Wiebelskirchen) als überdurchschnittlich teuer zu beschreiben.

Zudem kommt der Umstand, dass es eine sehr geringe Verfügbarkeit gibt, jedoch eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbaugrund.

Somit entsteht eine äußerst ungleiche Situation zwischen Angebot und Nachfrage, was die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet unterstreicht.

Fazit / Zusammenfassung

Unter der Berücksichtigung der allgemeinen Rahmenbedingungen in der Kreisstadt Neunkirchen ist festzustellen, dass die vermehrte Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich ist.

Um einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage bei der Wohnungssituation zu schaffen, ist es demnach erforderlich, die Schaffung von Wohnraum in der Kreisstadt vorzubereiten. Eine entsprechende Teiländerung des aktuellen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Neunkirchen, mit Darstellungen zur Schaffung von Wohnbauflächen, ist in diesem Sinne ein idealer Ansatzpunkt, um dieses Ziel zu realisieren.

Umweltbericht

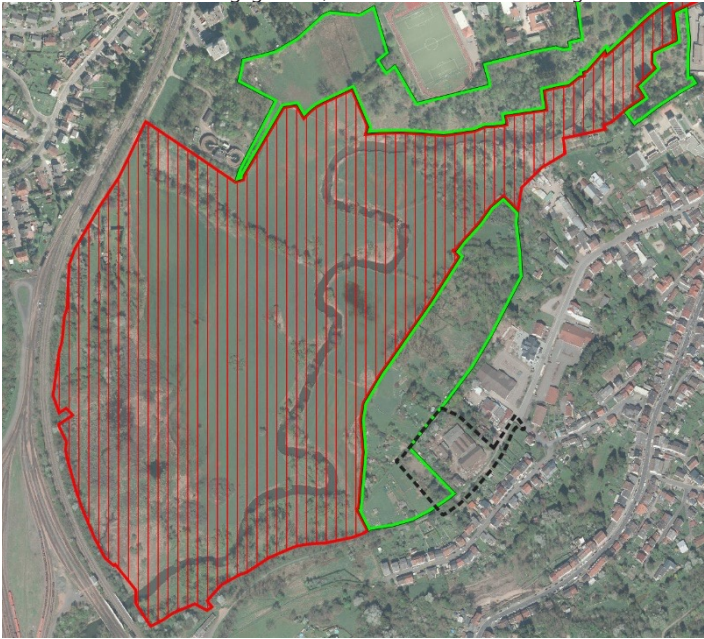
Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Stadtbezirk	Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne	Baulücken im unbepflanzten Innenbereich	Reserveflächen im aktuellen FNP (in ha)
Innenstadt	57	124	-
Furpach	8	-	-
Kohlhof	39	-	10,6
Ludwigsthal	24	-	-
Wellesweiler	25	1	4,43
Münchwies	18	12	-
Wiebelskirchen	31	9	7,41*
Hangard	24	4	-
Heinitz	2	-	-
Sinnerthal	-	10	-
Gesamtstadt	228	160	22,44*

Baulücken der Kreisstadt Neunkirchen; Quelle: Kreisstadt Neunkirchen, Stand: Juni 2023
* mit Berücksichtigung der parallelen Teiländerung des 2. Teilgeltungsbereiches

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	1. und 2. Teilgeltungsbereich: Kernzone des Verdichtungsraumes, Verflechtungszentrum Mittelzentrum
Vorranggebiete	1. und 2. Teilgeltungsbereich: Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Angrenzend zum 1. Teilgeltungsbereich befinden sich folgende Vorranggebiete: <ul style="list-style-type: none"> • VG Hochwasserschutz (ca. 20 m westlich) • VG Naturschutz (ca. 40 m westlich) Angrenzend zum 2. Teilgeltungsbereich befinden sich keine weiteren Vorranggebiete
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
Wohneinheiten	1. Teilgeltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Wiebelskirchen 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht 13 Wohnungen/ Jahr (8.917 Einwohner zum 31.12.2020) • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	1. Teilgeltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • Im südwestlichen Bereich des 1. Teilgeltungsbereiches sind zudem Flächen für die Neuordnung von Landschaftsschutzgebieten zu finden; darüber hinaus sind im nordwestlichen Teil des Plangebiets Auen als Leitlinien der Naherholung zu sichern • darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen 2. Teilgeltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	1. Teilgeltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • das nächstgelegene NATURA-2000-Gebiet „FFH-N-6509-301“ liegt ca. 100 m westlicher Entfernung des Planungsgebiets; Wirkungen in das Gebiet bzw. auf den Erhaltungszustand der hier gemeldeten Lebensraumtypen oder die formulierten Entwicklungsziele sind schon aufgrund der Entfernung nicht ableitbar. • Von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes kann daher bereits auf der kursorischen Prüfebene ausgegangen werden. Eine tiefergehende Betrachtung n. Art. 6 FFH-RL und §§ 34ff. BNatSchG ist an dieser Stelle nicht notwendig. 2. Teilgeltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> • 1. und 2. Teilgeltungsbereich: Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)

Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der südwestliche Abschnitt des 1. Teilgeltungsbereichs (ca. 0,27 ha) befindet sich innerhalb des LSG L_4_06_14 „Bliesau bei Wiebelskirchen“ (VO v. 30.09.1988, ABl.d.S. Nr. 46 v. 04.11.1988, Seite 1063ff in Verb. m. VO v. 08.02.1991), zur Planverwirklichung ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich; betroffen ist eine bereits stark überprägte isolierte Restfläche außerhalb des Aueniveaus, die dadurch entstanden ist, dass das ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes beginnende und die Bliesau umfassende NATURA 2000-Gebiet „Ostertal“ (NSG-6509-301) mit VO v. 01.02.2017 (ABl.d.S. Nr. 7, Seite 194ff) nationalrechtlich gesichert wurde und dieser Bereich daher nicht mehr Bestandteil der LSG-Kulisse ist • die die Fläche des NSG betreffenden Verbotstatbestände der Verordnung sind nicht einschlägig, allerdings ist die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes im weiteren Verfahren zu prüfen • weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sind von der Teiländerung nicht betroffen  <p>Abb.: Lage des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelt) am Rand der LSG-Restfläche (grün) und Lage des NSG/NATURA 2000-Gebietes (rot schraffiert) innerhalb der Aue</p>
<p>Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete</p>	<p>1. und 2. Teilgeltungsbereich: Nicht betroffen</p>
<p>Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG</p>	<p>1. und 2. Teilgeltungsbereich: Nicht betroffen</p>
<p>Informelle Fachplanungen</p>	<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 des Geltungsbereiches • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius um TÄ 1 Nachweise des Großen Feuerfalters (A. Dietrich, 2012) und der Wechselkröte (Büro f. Landschaftsökologie, 2009) innerhalb der angrenzenden Bliesau sowie ein Nachweis der siedlungsholden Zwergfledermaus (C. HARBUSCH, 2007) um TÄ 1 und TÄ 2 • die ausgewiesenen Flächen und Fundorte von Arten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) beschränken sich auf die Bliesau, damit ist der Planbereich nicht direkt betroffen; unter den Arten sind bis auf die Rohammer lediglich mehr oder minder häufige, hygrophile oder semiaquatische Pflanzenarten erfasst • auch die registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie beschränken sich auf den Auebereich westlich des Geltungsbereiches

Kriterium	Beschreibung
Umweltzustand/-merkmale	
<p>Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)</p>	<p>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Bereich der Teiländerung TÄ 1 umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Sägewerkes in Wiebelskirchen und das westlich daran anschließenden Gelände, das als Wohngebiet entwickelt werden soll • der Betrieb wurde auf einem Plateau angelegt, das nach Norden in Richtung Bliesau eingeschoben wurde und in einer mit Gehölzen bewachsenen Steilböschung zum natürlichen Gelände im Randbereich der Bliestaue abfällt • auch zu dem angrenzenden Teilbereich im Westen auf natürlichem Gelände fällt der Plateaubereich ab; dieser Abschnitt befindet sich jedoch ebenfalls im höher gelegenen Auenrand außerhalb der Überstauhöhen der HQ-100-Kulisse • die ehemaligen Betriebsgebäude (mehrere Holzlagerhallen, Sägehalle, Spänesilo, Heiz- und Hobelwerk) sind noch vorhanden • die offenen Hallen werden als Lager für Baustoffe, Heurundballen, Gerüste und zahlreiche andere Gegenstände sowie als Unterstand für Fahrzeuge genutzt, daneben befinden sich hier noch zahlreiche Holzbohlen, Latten, Schnittholz und andere Sägeprodukte, auch sind die stationären Maschinen noch vorhanden und werden offenbar zeitweise zu privaten Zwecken noch betrieben • das ehemalige Büro/Wohnhaus des Betriebsinhabers wird aktuell noch bewohnt • die Freifläche zwischen den Gebäuden ist überwiegend asphaltiert bzw. geschottert, die Randbereiche unterliegen der Sukzession; auch hier befinden sich zahlreiche Ablagerungen und Gegenstände wie Bretterlager, Langstämme, Profibleche u.ä. <div data-bbox="628 1003 1362 1552"> </div> <p>Abb.: befestigte Innenfläche zwischen den Betriebsgebäuden mit Ablagerungen (o.l.), Spänesilo und ehem. Heizwerk (o.r.); untere Bildreihe: offene Lagerhalle und ehem. Hobelwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> • der südwestliche, tiefer liegende Abschnitt neben dem Betriebsgelände (innerhalb des LSG) wird im nördlichen Teilbereich als Standweide/Pferch für ein Rind (scotish highland) genutzt; der südliche, früher offenbar als Ziergrün angelegte Bereich ist nahezu vollständig mit Brombeerhecken verbuscht

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="628 219 1362 763" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="628 779 1445 853">Abb.: Fassade der 3-segmentigen Lagerhalle (o.l.); noch bewohntes ehemaliges Bürogebäude (o.r.); westlich angrenzendes Gelände mit Rinderpferch (u.l.) und nahezu vollständig mit Brombeerhecken überwachener Abschnitt (u.r.)</p> <ul data-bbox="592 869 1445 1133" style="list-style-type: none"> • bei TÄ 2 handelt es sich um den Innenbereich des Wohnquartieres zwischen Bexbacher und Forsthausstraße sowie Kastanien- und Erlenweg • die Fläche umfasst den anliegenden Wohngrundstücken angegliederte, eingefriedete und privat genutzte Grünflächen mit offenbar z.T. älterem Baumbestand und einzelnen Nebengebäuden • da die Darstellung als Wohnbaufläche lediglich aufgehoben werden soll, erübrigt sich eine genauere Bestandsbeschreibung, die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf TÄ 1 <p data-bbox="592 1144 979 1173">Schutzgut Boden 1. Teilgeltungsbereich:</p> <ul data-bbox="592 1184 1445 1715" style="list-style-type: none"> • das Betriebsgelände ist bis auf Randbereiche überbaut, versiegelt oder zumindest geschottert, hier sind die Bodenfunktionen nahezu vollständig erloschen bzw. stark eingeschränkt • auch im westlichen Teilbereich auf dem ursprünglichen Geländeniveau haben offenbar Bodenumlagerungen stattgefunden; mit natürlichen Bodenprofilen ist daher im gesamten Geltungsbereich nicht zu rechnen • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist den Planungsraum als Siedlungsbereich und damit als Zone mit anthropogen überprägten Böden aus; demzufolge sind die relevanten Bodenparameter zur Bodenfunktionsbewertung (Biotopentwicklungspotenzial, Feldkapazität) bis auf das natürliche Ertragspotenzial nicht dargestellt, dieses weist hier (außerhalb der Aue) einen mittleren Wert auf; gleichzeitig ist für den Planbereich eine geringe Versickerungseignung der Böden dargestellt • aufgrund der Betriebshistorie und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Altlastensituation auf dem Gelände zu klären, die verfügbaren Daten des Altlastenkatasters stellen den Betriebsbereich als Altlastenverdachtsfall dar <p data-bbox="592 1727 979 1756">Schutzgut Wasser 1. Teilgeltungsbereich:</p> <ul data-bbox="592 1767 1445 1895" style="list-style-type: none"> • Im Bereich der Teiländerung befinden sich keine Oberflächengewässer, der gesamte Planbereich befindet sich außerhalb des Tiefenbereiches der Bliesau • die Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten <p data-bbox="592 1906 1027 1935">Schutzgut Klima / Luft 1. Teilgeltungsbereich:</p> <ul data-bbox="592 1946 1445 2029" style="list-style-type: none"> • das LAPRO gibt im Bereich der Teiländerung keine klimarelevanten Zuweisungen (Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftleitbahnen), allerdings ist die angrenzende Bliesau als bedeutende Frischluftleitbahn dargestellt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die stark versiegelte Betriebsfläche ist als innerstädtischer klimaökologischer Bedarfsraum zu klassifizieren <p>Schutzgut Landschaftsbild 1. Teilgeltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • als innerstädtischer Siedlungsraum ist das geplante Vorhaben dahingehend zu beurteilen, inwieweit sich die Bebauung in das Stadtbild einfügen wird • das ehemalige Sägewerk mit seinen Gebäuden ist in der Fortführung des angrenzenden Gewerbebetriebes und des sich daran anschließende Discountermarktes, aber auch gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung der Lessingstraße zu betrachten; im Tenor der üblichen Beurteilungsmaßstäbe geht von dem Standort aufgrund der zahlreichen Ablagerungen und der Art und des überwiegend maroden Zustands der Gebäude derzeit eine eher negative Wirkung auf das Ortsbild aus <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 1. Teilgeltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der Teiländerung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor <p>Schutzgut Mensch 1. Teilgeltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die in der Betriebsphase mit Sicherheit hohen Lärmemissionen bestehen nicht mehr • es darf vermutet werden, dass auch die zunehmende Verschärfung des Immissionschutzrechtes und die dadurch bedingten Kosten der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen einen Faktor bei der Aufgabe des Betriebes darstellten • gegenwärtig besteht aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebes und des Discounters bereits eine erhöhte Lärmdisposition
Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	
<p>zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf</p>	<ul style="list-style-type: none"> • da die Darstellung als Wohnbaufläche in TÄ 2 lediglich aufgehoben werden soll, erübrigt sich hier artenschutzrechtliche Relevanzprüfung; es muss der Hinweis genügen, dass eine ortsübliche Bebauung zu einem Verlust diverser extensiv genutzter Privatgrünflächen geführt hätte, die augenscheinlich eine hohe Strukturdiversität und eine hohes Habitatpotenzial für ein diverse siedlungsholde Vogelgemeinschaft aufweisen; dies wird durch die Teiländerung planerisch ausgeschlossen • die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf TÄ 1 S <p>Avifauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter bestehen in den randlichen, z.T. dichten und eingewachsenen Gehölzflächen inkl. der Steilböschung und dem flächig mit Brombeerhecken verbuschten Teilbereich im Westen • entsprechende Untersuchungen der Brutvögel werden durchgeführt, wobei mit Arten außerhalb der Zulässigkeit der Legalnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 nicht zu rechnen ist • der Fokus muss hier auf den Gebäudebrütern liegen, unter denen z.B. mit dem Hausperling auch eine Art der Vorwarnliste und damit außerhalb des Zulässigkeitsmaßstabes in Bezug auf den Brutstättenverlust vorkommen kann; das konkrete Brutvorkommen, auch anderer Arten mit höherer Habitattradition, z.B. des Mauerseglers, ist daher vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Verbote n. § 44 BNatSchG zu überprüfen <p>Fledermäuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und im Siedlungsraum jagenden Arten frequentiert werden, zu rechnen ist mit den typischen Siedlungsarten Zwerg-, Breitflügel- und Rauhaufledermaus oder Großem und kleinem Abendsegler • eine essentielle Bedeutung als innerstädtisches Jagdgebiet wie es z.B. für größere Parks unterstellt werden kann, ist weder im Bereich der ehemaligen Betriebsstätte noch in dem weitgehend eingewachsenen Grünbeständen anzunehmen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • andererseits ist das Quartierangebot in den offenen und halboffenen Lagerhallen und den Hohlräumen hinter den Schindelverblendungen sehr hoch; auch Kolonien oder Wochenstuben sind in den überwiegend abgedunkelten und zugänglichen Lagerhallen möglich <p>Amphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien dürfen auf der Fläche ausgeschlossen werden <p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unter den planungsrelevanten Reptilien kommt die Mauereidechse sicher und die Zauneideche möglicherweise vor • bei der Mauereidechse ist von einer individuenreichen, möglicherweise isolierten (keine relevante Ausbreitungskorridore) lokalen Population auszugehen <p>Sonstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit weiteren i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten ist nicht zu rechnen; für eventuell einfliegende Imagines der Spanischen Flagge besteht keine Planungsrelevanz <p>Vorgeschlagenes Untersuchungsprogramm TÄ 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfassung der Brutvögel mit Fokus auf Gebäudebrüter • Erfassung Fledermausquartiere im Gebäudebestand, bei unübersichtlichen oder zu umfassenden und in Gänze nicht überprüfbaren Quartierpotenzialen: zusätzliche detektorgestützte Ausflugkontrollen • Erfassung der Populationsstärke der Mauereidechse • Erfassung der Zauneidechse
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • § 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat; natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitats der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten • ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) betroffen sind, werden die Untersuchungen zeigen; bei der bereits nachgewiesenen Mauereidechse ist davon auszugehen • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem Flächennutzungsplan grundlegend geändert werden.

Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen eine ca. 0,6 ha große Teilfläche des 1. Teilgeltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar.

Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine ca. 0,58 ha große Teilfläche des 1. Teilgeltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Geplante Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Der ca. 2,06 ha große 2. Teilgeltungsbereich wird im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen derzeit als geplante Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

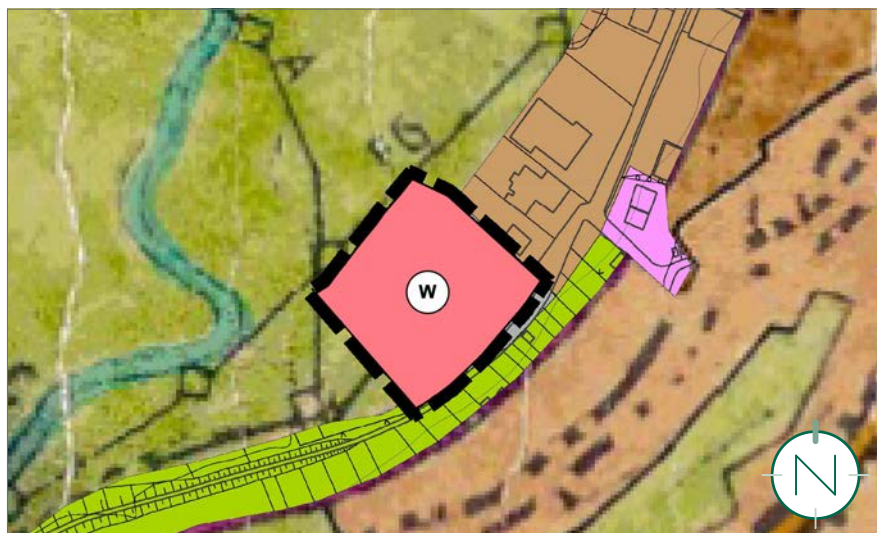
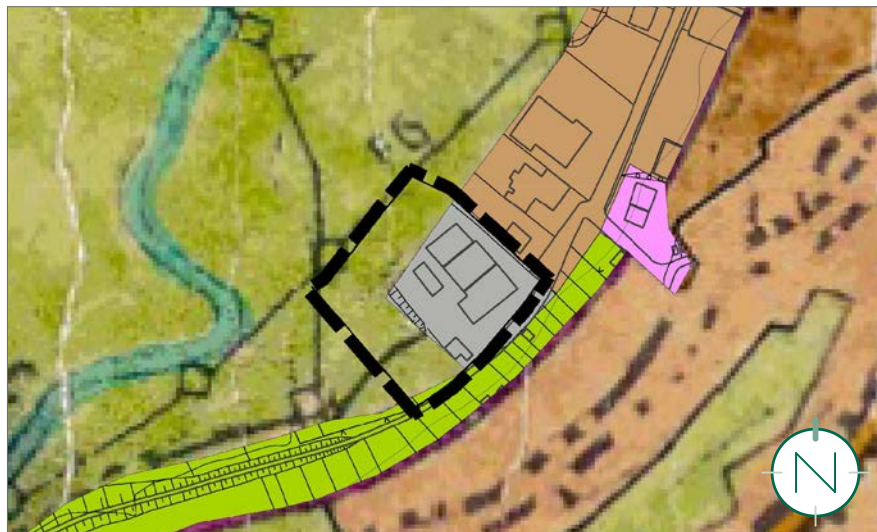
Künftig wird der ca. 1,2 ha große 1. Teilgeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird die Errichtung eines Wohngebiets planerisch vorbereitet.

Zudem wird künftig eine ca. 0,2 ha große, bereits bebaute Teilfläche innerhalb des 2. Teilgeltungsbereiches als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen eine ca. 0,02 ha große Teilfläche des 1. Teilgeltungsbereiches

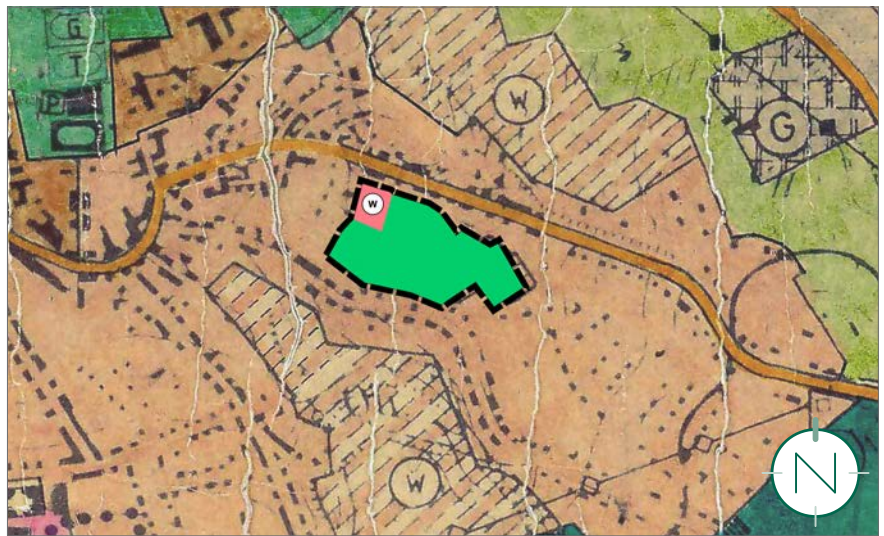
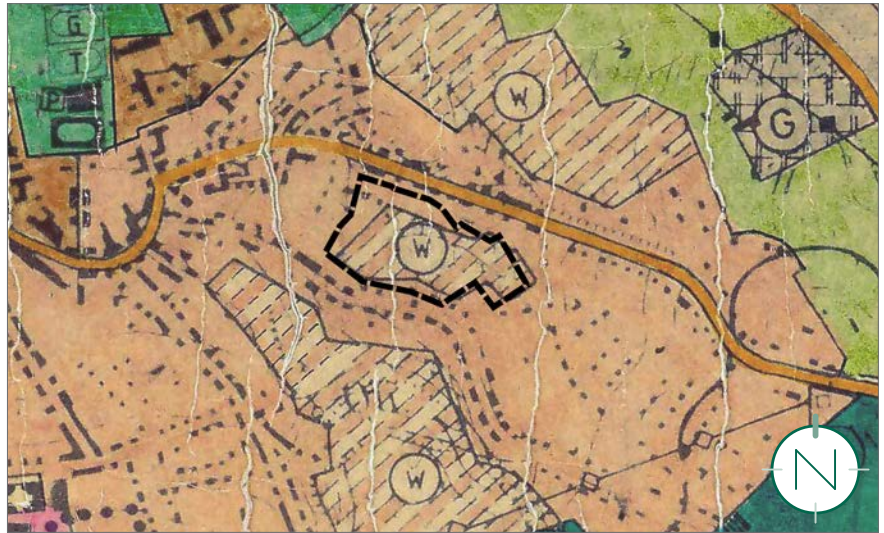


Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

ches als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Damit gem. den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans - Teilabschnitt Siedlung eine Wohnbaufläche im Bereich des ehem. Sägewerkes dargestellt werden kann, bedarf es der Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche „Peternüss“ im Südosten des Stadtteils Wiebelskirchen zugunsten einer Grünfläche.

Künftig wird eine ca. 2,04 ha große Teilfläche des 2. Teilgeltungsbereiches als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb der geänderten Teilbereiche

	Flächenbilanz des aktuellen Flächennutzungsplans	Flächenbilanz der Teiländerung des Flächennutzungsplans
Geplante Wohnbaufläche	2,06 ha	-
Wohnbaufläche	-	ca. 1,4 ha
Gewerbliche Baufläche	0,6 ha	-
Grünfläche	0,02 ha	2,04 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,58 ha	-

Auswirkungen des Flächennutzungsplans, 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 des Flächennutzungsplanes 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt:

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

Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche im 1. Teilgeltungsbereiches der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Wohnfunktion in der Kreisstadt 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. Da in der Kreisstadt Neunkirchen diesbezüglich ein Handlungserfordernis zu verzeichnen ist, kommt die Teiländerung des Flächennutzungsplans diesem Auftrag nach.

Kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnstandort

Die Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans entsprechen dem „Prinzip der kurzen Wege“, da hierbei maßgeblich sichergestellt wird, dass Wohnraum in der unmittelbaren Nähe zu den in Neunkirchen ansässigen Gewerbebetrieben geschaffen werden kann. Somit können dort Beschäftigte nahe ihres Arbeitsplatzes wohnen, was zudem die Notwendigkeit von Pendlerfahrten nicht aufkommen lässt.

Zudem steigert eine räumliche Nähe zum Arbeitsort die Attraktivität des Wohnstandorts bei der Bevölkerung.

Deckung des zu erwartenden Bedarfs an Wohnraum

Im Stadtgebiet Neunkirchen hat sich ein erhöhter Bedarf an Wohnraum entwickelt. Dieser Bedarf soll von der Kreisstadt auch in Zukunft gedeckt werden. Da im Stadtgebiet bereits eine ungleiche Balance zwischen Angebot und Nachfrage herrscht, ist es um-

so essenzieller, weitere Wohnfläche zu sichern.

Die Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Neunkirchen kommen dieser planerischen Sicherung in vollem Umfang nach.

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

Bei dem südwestlichen und nordwestlichen Teil des 1. Teilgeltungsbereiches handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiebelskirchen. Mit dem geplanten Wohngebiet wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet in diesem Bereich nicht statt. Die südliche Umgebung ist bereits durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Zudem hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Beim dem restlichen Teil des 1. Teilgeltungsbereiches handelt es sich um eine Gewerbefläche am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiebelskirchen. Das Orts- und Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits durch die ansässigen gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Bestärkt wird dies durch die östlich angrenzenden Gewerbenutzungen. Zudem hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Hier wird ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen.

Durch die Aufhebung der gewerblichen Baufläche sowie der Fläche für die Landwirtschaft im 1. Teilgeltungsbereich wird das Orts- und Landschaftsbild langfristig positiv beeinflusst.

Das Orts- und Landschaftsbild wird insgesamt somit durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum planungsrelevanten Kenntnisstand lassen sich keine artenschutzrechtliche Ver-

botstatbestände erkennen, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

Hinweise auf das Vorkommen von ökologisch hochwertigen Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen der Realisierung des Wohngebietes entgegenstehen könnte, liegen insgesamt nicht vor.

Die konkreten artenschutzrechtliche Belange mit einer abschließenden Bewertung und Darlegung potenziell einzuhaltender Schutzanforderungen gem. § 44 BNatSchG werden nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch entsprechende Festsetzungen kompensierbar. Die konkrete Ermittlung von Art und Umfang der notwendigen Kompensationsmaßnahmen und ggf. erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt nach Vorlage des Umweltberichtes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Vom Planvorhaben ist teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Bliesau bei Wiebelskirchen“ (LSG-L_4_06_14) betroffen. Zur Realisierung des Vorhabens wird daher ein Antrag auf Ausgliederung des betroffenen Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Wird nach der Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft

Die Kreisstadt reduziert mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Fläche für die Landwirtschaft im Stadtgebiet um ca. 0,58 ha zugunsten einer Wohnbaufläche. In der Kreisstadt Neunkirchen besteht ein anhaltend hoher Bedarf nach Wohnbaugrundstücken, der aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Baulücken innerhalb der Innenbereiche der Ortsteile nicht gedeckt werden kann. Hierzu ist eine langfristig ausgelegte, bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig. Die Kreisstadt Neunkirchen reagiert mit der vorliegenden Planung lediglich auf den anhaltenden Bedarf im Stadtgebiet. Die Kreisstadt stellt in diesem Fall die Belange der Wohnbaulandentwicklung über die Belange der Landwirtschaft.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind verkehrliche Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die Straße „Schillerstraße“ erfolgen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung geht zwar ein Teil der Freiflächen verloren, jedoch wird mit der Darstellung von Wohnbaufläche eine Nutzung gewählt, die in ihrem Versiegelungsgrad äußerst begrenzt ist (Wohnnutzung i.d.R. mit einer GRZ von 0,4) und eine aufgelockerte Struktur aufweist. Somit wird eine übermäßige Versiegelung verhindert, was die Auswirkungen auf die Belange des Klimas begrenzt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

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 der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- planerische Vorbereitung zur Errichtung eines Wohngebiets
- strategische Neuordnung der Potenzialfläche innerhalb des Stadtteils Neunkirchen
- positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bliesau bei Wiebelskirchen“ (LSG-L_4_06_14). Zur Realisierung des Vorhabens wird daher ein Antrag auf Ausgliederung des betroffenen Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Weitere Argumente, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen, sind nicht bekannt.

Fazit

Die Kreisstadt Neunkirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, die Teiländerung des Flächennutzungsplans umzusetzen.