

# Nr. 133 „Ehemaliges Sägewerk Wiebelskirchen“

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen,  
Stadtteil Wiebelskirchen

ENTWURF

16.04.2024



K E R N  
P L A N

# Nr. 133 „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](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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	20
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	23

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Neunkirchen besteht aufgrund der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Daher ist die Kreisstadt Neunkirchen bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung wieder nutzbar zu machen.

Gesetzgeber und Landesplanung fordern, dass zur weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Innerortslagen erfolgen soll.

Das vorliegende Plangebiet an der Schillerstraße umfasst das ehemalige Sägewerk in Wiebelskirchen.

Der Geltungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. überbaut. Die

Bestandsgebäude /-hallen stehen seit einiger Zeit leer und werden nicht mehr genutzt. Das Planvorhaben dient somit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche.

Der Standort ist für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet, da die Umgebung vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und über eine gute verkehrliche Erschließung verfügt. Darüber hinaus ist die Nahversorgung durch angrenzende Nahversorgungseinrichtungen gesichert.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern denkbar. Dies entspricht einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes der Kreisstadt Neunkirchen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann die geplante Nutzung nicht realisiert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung einer Wohnbebauung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ehemaliges Sägewerk Wiebelskirchen“ beschlossen.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Parallel zum Bebauungsplan 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 Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bliesau bei Wiebelskirchen“ (LSG-L\_4\_06\_14). Eine Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Teiländerung des Flächennutzungsplanes beantragt.

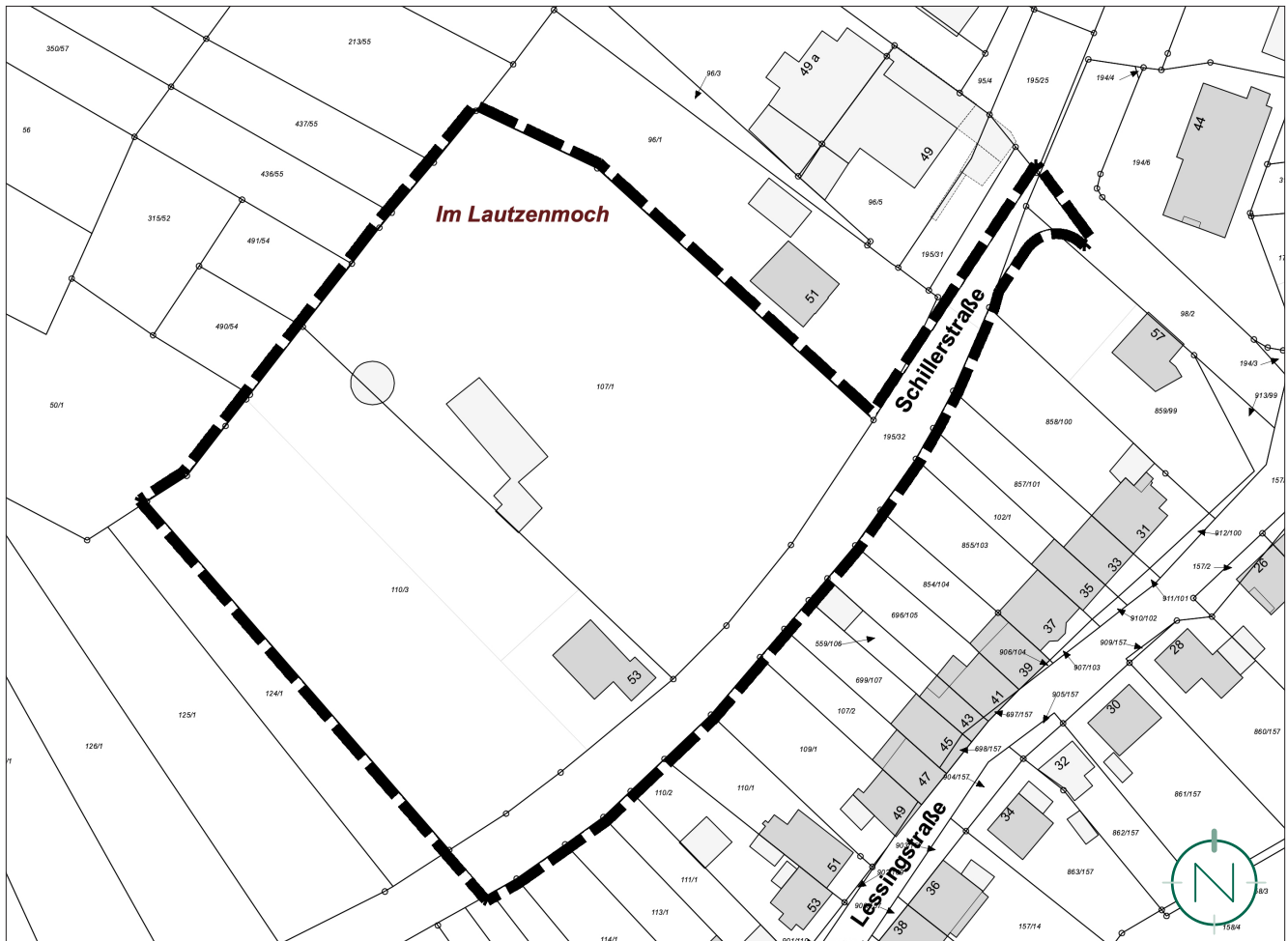
Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

## Flächennutzungsplan

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.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ehemaliges Sägewerk Wiebelskirchen“; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Stand Katastergrundlage: März 2023; Bearbeitung: Kernplan

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist am südwestlichen Siedlungsrand des Neunkircher Stadtteils Wiebelskirchen gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die angrenzende Bebauung der Dachdeckerei Sehte,
- im Südosten durch die angrenzende Bebauung der Lessingstraße mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Gärten)
- im Südwesten sowie Nordwesten durch angrenzende Grün- und Freiflächen.

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

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet 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. Durch die unzureichende Dimensionierung der Schil-

lerstraße bedarf es zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes der Verbreiterung dieser.

Darüber hinaus ist der Standort auch deshalb für Wohnnutzung prädestiniert, da Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Supermarkt, Post) und der sozialen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Schule) im nahen Umfeld ( $\leq 1,5$  km) vorhanden sind.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit größtenteils in privatem Eigentum. Der Eigentümer strebt die Realisierung des Planvorhabens an. Zudem liegt die Fläche der Erschließungsstraße im Eigentum der Kreisstadt Neunkirchen.

## Topografie des Plangebiets

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

irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird ausgehend von der im Plangebiet auszubauenden Schillerstraße (im Südosten) erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 41 im Westen sowie die B 420 im Norden. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 6 km in südlicher Richtung (BAB 8 - AS 24 „Neunkirchen-Oberstadt“) bzw. 12 km in südöstlicher Richtung (BAB 6 - AS 9 „Homburg“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 400 m östlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Lessingstraße“ (Buslinien 302, 304, 316, 701, 703, 704, 705, 716, N3) sowie über die ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Prälat-Schütz-Straße“ (Buslinien 302, 304, 316, 701, 702, 703, 704, 716, 721 Richtung Münchwies - Neunkirchen - Spiesen).

Zudem ist der Bahnhof Wiebelskirchen ca. 1,7 km nordwestlich des Plangebietes gelegen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten an den Regionalexpress sowie an die Regionalbahn in Richtung Saarbrücken.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Schillerstraße als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

## Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich der Schillerstraße.

Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vor.

Der nächstgelegene Vorfluter (Blies) liegt ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes und der dazwischenliegenden Flächen in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der da-



Blick ins Plangebiet aus Richtung Osten



Blick auf Erschließungsstraße und angrenzende Nutzung aus Richtung Westen

mit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Schillerstraße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch.

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

Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche als ungeeigneten Standort zur Versickerung des Regenwassers dar. Eine Versickerung des Regen-

wassers auf den Grundstücken lässt sich somit ausschließen.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Kreisstadt Neunkirchen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine bislang untergenutzte ca. 1,2 ha große, innerstädtische, ehemalige Gewerbefläche im Stadtteil Wiebelskirchen nachzuverdichten, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Eigenbedarfsdeckung prädestiniert:

- Revitalisierung einer Gewerbebrache
- Das Entwicklungsgebiet liegt angrenzend an bestehende Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.
- Das Entwicklungsgebiet ist bereits teilweise versiegelt und bebaut und wird derzeit nicht mehr genutzt.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Östlich grenzt zudem eine kleinräumige, gewerbliche Nutzung an.
- Die Umgebung wird durch die Entwicklung des Neubaugebietes vielmehr aufgewertet. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit weiterer gewerblicher Nutzung würde hingegen erhöhtes Konfliktpotenzial mit sich bringen. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht. Auch erschließungstechnisch ist das Gebiet für andere Nutzungen nur bedingt geeignet.
- Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine bislang teilweise bebaute Fläche im Stadtteil Wiebelskirchen mit einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (u.a. B 41, B 420) und einer guten ÖPNV-Anbindung (Haltestellen „Lessingstraße“ und „Prälat-Schütz-Straße“ in fußläufiger Entfernung; Bahnhof Wiebelskirchen ca. 1,7 km nordwestlich des Plangebietes).



Blick ins Plangebiet aus Richtung Südosten

ger Entfernung; Bahnhof Wiebelskirchen ca. 1,7 km nordwestlich des Plangebietes).

- Im Umfeld ( $\leq 1,5$  km) finden sich Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Supermarkt, Post) und der sozialen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Schule).
- Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum des Bauherren. Somit kann das Vorhaben zügig realisiert werden.
- Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bisherigen und angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Wasser, Elektrizität etc.).

den sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Wasser, Elektrizität etc.).

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

### Städtebauliche Konzeption

Die Fläche des ehemaligen Sägewerkes soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Im nördlichen Teilbereich sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sind ca. 22 Wohngebäude geplant (Ein- und Doppelhäuser sowie bis zu zwei Mehrfamilienhäuser), die maximal zwei Geschosse aufweisen.

Die Größe der Grundstücksparzellen variiert im Bereich der Ein- und Doppelhäuser zwischen 220 und 440 qm sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser zwischen 1.430 und 1.450 qm. Im Plangebiet ist Wohnnutzung vorgesehen.

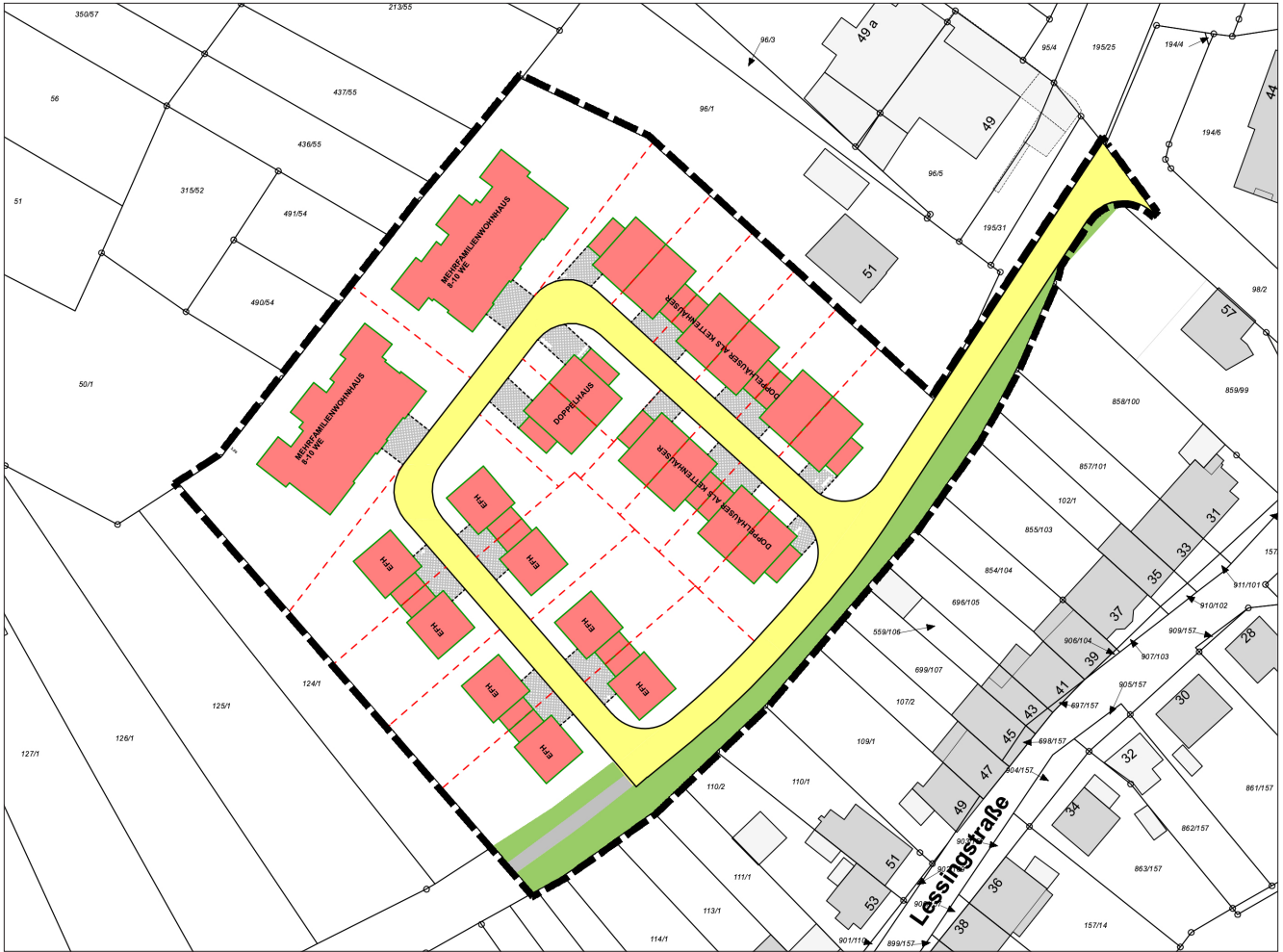
Die Haupteerschließung des Gebietes ist über die bereits bestehende, auszubauende Erschließungsstraße „Schillerstraße“ geplant. Die interne Erschließung des Gebietes ist über die neu zu schaffende Ringstraße als Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) sollen vollständig auf den Grundstücken (Stellplätze, Garagen) angeordnet werden.



Blick auf Erschließungsstraße und angrenzende Garagen aus Richtung Südosten





Beispielhaftes städtebauliches Konzept; Quelle: Ing.-Büro Alfred Schmitt, Stand: 12/2023; Bearbeitung: Kernplan

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

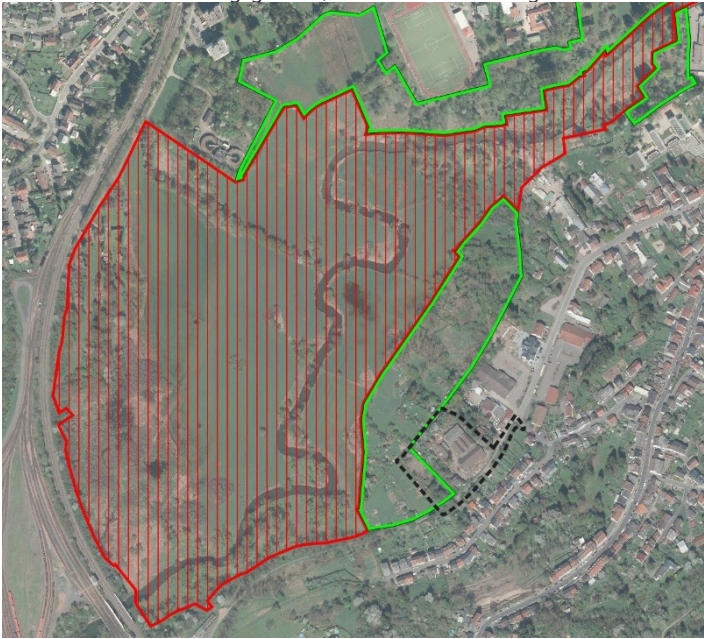
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Verflechtungszentrum Mittelzentrum
Vorranggebiete	Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich folgende Vorranggebiete: <ul style="list-style-type: none"> <li>• VG Hochwasserschutz (ca. 20 m westlich)</li> <li>• VG Naturschutz (ca. 40 m westlich)</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>• 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)</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im südwestlichen Bereich des Plangebietes 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</li> <li>• darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

	Einwohner (31.12.20)	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
<b>Berechnung</b>			$A/1000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
<b>Stadtteil Wiebelskirchen</b>	8.917	1,5	134	7,41*	20	148*	41	13*

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Wiebelskirchen; Quelle: Kreisstadt Neunkirchen, Stand: Juni 2023



\* mit Berücksichtigung der parallelen Teiländerung des 2. Teilgeltungsbereiches

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der südwestliche Abschnitt der Planungsfläche (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</li> <li>• 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</li> <li>• weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sind von der Planung nicht betroffen</li> </ul>  <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>
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche Nachweise des Großen Feuerfalters (A. Dietrich, 2012) und der Wechselkröte (Büro f. Landschaftsökologie, 2009) innerhalb der angrenzenden Bliesau sowie ein Nachweis der siedlungsholden Breitflügelfledermaus (C. HARBUSCH, 2007)</li> <li>• 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</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>auch die registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie beschränken sich auf den Auebereich westlich des Geltungsbereiches</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölz-entfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Umweltzustand/-merkmale</b>	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<p>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Sägewerkes in Wiebelskirchen und das westlich daran anschließenden Gelände</li> <li>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 Blietalau abfällt</li> <li>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</li> <li>die ehemaligen Betriebsgebäude (mehrere Holzlagerhallen, Sägehalle, Spänesilo, Heiz- und Hobelwerk) sind noch vorhanden</li> <li>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</li> <li>das ehemalige Büro/Wohnhaus des Betriebsinhabers wird aktuell noch bewohnt</li> <li>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, Profilleche u.ä.</li> </ul>  <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"> <li>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</li> </ul>

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> <p data-bbox="587 869 762 898"><b>Schutzgut Boden:</b></p> <ul data-bbox="587 909 1445 1435" style="list-style-type: none"> <li>• das Betriebsgelände ist bis auf Randbereiche überbaut, versiegelt oder zumindest geschottert, hier sind die Bodenfunktionen nahezu vollständig erloschen bzw. stark eingeschränkt</li> <li>• auch im westlichen Teilbereich auf dem ursprünglichen Geländeniveau haben offenbar Bodenumlagerungen stattgefunden; mit natürlichen Bodenprofilen ist daher im gesamten Geltungsbereich nicht zu rechnen</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul> <p data-bbox="587 1447 767 1476"><b>Schutzgut Wasser:</b></p> <ul data-bbox="587 1487 1445 1615" style="list-style-type: none"> <li>• auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer, der gesamte Planbereich befindet sich außerhalb des Tiefenbereiches der Bliesau</li> <li>• der Planungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten</li> </ul> <p data-bbox="587 1626 799 1655"><b>Schutzgut Klima/Luft:</b></p> <ul data-bbox="587 1666 1445 1827" style="list-style-type: none"> <li>• im LAPRO sind auf der Planungsfläche keine klimarelevanten Zuweisungen (Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftleitbahnen) getroffen, allerdings ist die angrenzende Bliesau als bedeutende Frischluftleitbahn dargestellt</li> <li>• die stark versiegelte Betriebsfläche ist als innerstädtischer klimaökologischer Bedarfsraum zu klassifizieren</li> </ul> <p data-bbox="587 1839 847 1868"><b>Schutzgut Landschaftsbild:</b></p> <ul data-bbox="587 1879 1445 2042" style="list-style-type: none"> <li>• als innerstädtischer Siedlungsraum ist das Vorhaben dahingehend zu beurteilen, inwieweit sich die geplante Bebauung in das Stadtbild einfügen wird</li> <li>• das ehemalige Sägewerk mit seinen Gebäuden ist in der Fortführung des angrenzenden Gewerbebetriebes und des sich daran anschließenden Discountermarktes, aber auch gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung der Lessingstraße zu betrachten;</li> </ul>

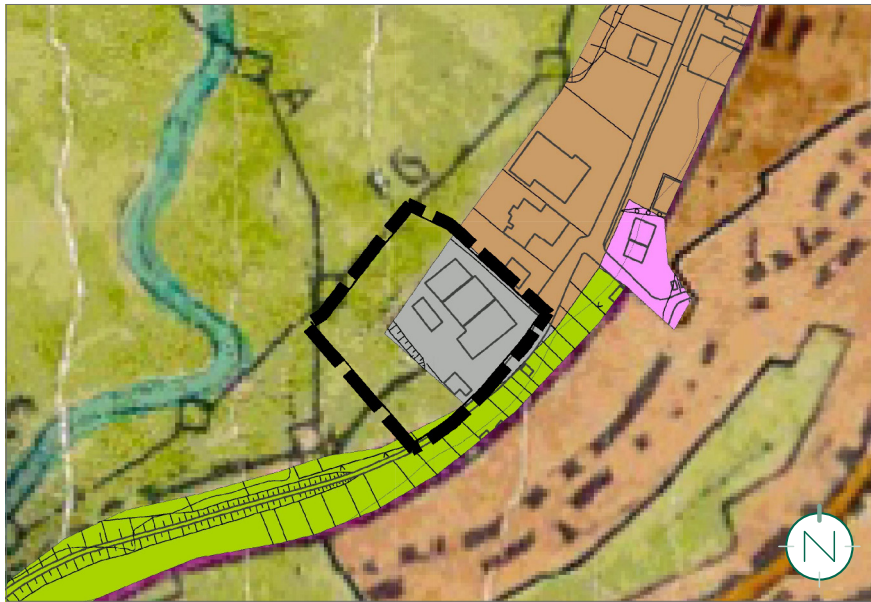
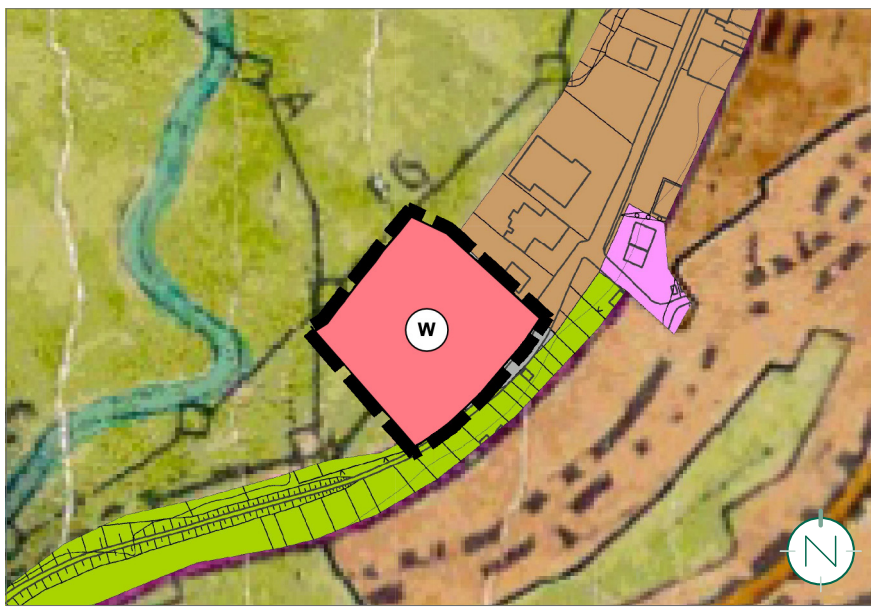
Kriterium	Beschreibung
	<p>im Tenor der üblichen Beurteilungsmaßstäbe geht von dem Standort aufgrund der zahlreichen Ablagerungen und der Art und des überwiegend maroden Zustands der Gebäude derzeit eine eher negative Wirkung auf das Ortsbild aus</p> <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert</li> <li>• über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor</li> </ul> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die in der Betriebsphase mit Sicherheit hohen Lärmemissionen bestehen nicht mehr</li> <li>• 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</li> <li>• gegenwärtig besteht aufgrund des angrenzenden Gewerbebetriebes und des Discounters bereits eine erhöhte Lärmdisposition</li> </ul>
<b>Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen</b>	
<p>zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf</p>	<p>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das städtebauliche Konzept sieht den Rückbau der Betriebsgebäude und den Neubau von ca. 20 Häusern vor; auch der aktuell nur gering versiegelte westliche Teilbereich soll baulich erschlossen werden</li> <li>• hochwertige Biotopstrukturen sind nicht betroffen; bis auf eine Fichtenreihe am westlichen Rand und einzelne mittelalte Kirschen (diese allerdings mit Totastanteilen) im Bereich der nördlichen Steilböschung und einer zentralen Pyramidenpappel sind keine älteren Bäume betroffen</li> <li>• beim Rückbau der Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände relevant, dies betrifft namentlich gebäudebrütende Vögel und Fledermausquartiere, bei denen insbesondere die offenen und halboffenen Lagerhallen in Holzbauweise mit ihren Holzverblendungen grundsätzlich Potenziale bereithalten</li> <li>• bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist daher der Fokus auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu legen</li> <li>• das Betriebsgelände mit seinen zahlreichen Ablagerungen und den lückig bewachsenen Randbereichen stellt geradezu ein Optimalhabitat für die im städtischen Umfeld häufige Mauereidechse dar; sie konnte im Zuge einer ersten cursorischen Begehung auch nachgewiesen werden; im Bereich des Rinderpferches ist auch die Zauneidechse möglich</li> <li>• der in den Randbereichen häufig auftretende Sommerflieder ist attraktive Nektarpflanze für Tagfalter, auch für die in Siedlungen einfliegenden Imagines der Spanischen Flagge</li> <li>• mit weiteren im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen</li> <li>• das notwendige Untersuchungsprogramm ist weiter unten dargestellt</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="628 219 1362 488" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="628 501 1445 607">Abb.: mit Holzschindeln verkleidete Fassade mit zahlreichen Lücken, Nischen und Hohlräumen als potenzieller Brutplatz von Gebäudebrütern und Quartieren von Fledermäusen (o.l.); adultes Weibchen der Mauereidechse (o.r.); untere Bildreihe: die zahlreichen Ablagerungen aus Stammholz, Holzlatten u.ä. sind geeignete Thermoexpositionsstellen und bieten umfassende Versteckmöglichkeiten</p> <p data-bbox="588 618 762 647">Schutzgut Boden:</p> <ul data-bbox="588 658 1445 1055" style="list-style-type: none"> <li>• relevante Wirkungen auf die Böden und Bodenfunktionen wären lediglich auf der unversiegelten Grünfläche zu erwarten, nicht jedoch auf dem bereits weitgehend versiegelten Betriebsgelände</li> <li>• die zusätzliche Versiegelung außerhalb des Betriebsbereiches ist trotz der vermutlich lediglich seminatürlichen Ausgangsbedingungen erheblich, daher ist bei den erwartbaren externen Ausgleichsmaßnahmen auch auf eine multifunktional wirksame Verbesserung der Bodenfunktionen zu achten</li> <li>• der Verdacht einer Altlast ist im Vorfeld der Realisierung der geplanten Nutzung durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen gutachterlich auszuräumen; ggfs. sind entsprechende Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen; das Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz dann vor Baubeginn vorzulegen</li> </ul> <p data-bbox="588 1066 767 1095">Schutzgut Wasser:</p> <ul data-bbox="588 1106 1445 1442" style="list-style-type: none"> <li>• die Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden, wobei lediglich die Wohngebäude, nicht jedoch der Betriebsstandort an die bestehende Kanalisation der Schillerstraße angeschlossen ist</li> <li>• die Vorgaben des § 49a SWG besitzen keine Gültigkeit, da das Grundstück bereits vor 1999 bebaut und das Büro-/Wohngebäude an die Kanalisation angeschlossen war</li> <li>• aufgrund der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen kontrolliert abfließen können</li> <li>• aufgrund der Rahmenbedingungen ist weder eine Versickerung (nicht geeignet gem. Karte der Versickerungseignung) noch eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter (Kosten, fehlende Gestattungen) möglich oder finanziell abbildbar</li> </ul> <p data-bbox="588 1453 799 1482">Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul data-bbox="588 1494 1445 1655" style="list-style-type: none"> <li>• durch die neuen Gebäudekubaturen lassen sich gegenüber dem Bestand keine darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima (höhere Abstrahlung, Düseneffekte) prognostizieren</li> <li>• eine Wirkung auf die klimatische Leitfunktion der Bliesäue ist ebenfalls nicht herleitbar</li> </ul> <p data-bbox="588 1666 850 1695">Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul data-bbox="588 1706 1445 1901" style="list-style-type: none"> <li>• geplant ist eine Nachnutzung einer ehemaligen Betriebsfläche durch die Neuschaffung von Wohnraum</li> <li>• aufgrund der bereits bestehenden optischen Vorbelastung als gewerblich genutzter Standort innerhalb eines durch Reihenhausbauung und Gewerbebetriebe geprägten Umfeldes lässt das städtebauliche Konzept keine höheren Beeinträchtigungen erwarten</li> </ul> <p data-bbox="588 1912 999 1942">Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</p> <ul data-bbox="588 1953 1445 2042" style="list-style-type: none"> <li>• durch das Vorhaben wird eine aktuell nur noch als Lager genutzte Betriebsfläche beansprucht; insofern ist eine Verträglichkeit in Bezug auf das Sachgut Boden und seine wirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht wird der Standort als Wohngebiet zielkonform entwickelt</li> <li>• Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt</li> </ul> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen aufgrund des bestehenden gewerblichen Umfeldes und der fehlenden Erholungseignung ausgeschlossen werden</li> <li>• zusätzlich hohe Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Vergleich mit der vormaligen Nutzung nicht zu erwarten</li> </ul>
<b>Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und vorgeschlagenes Untersuchungsprogramm</b>	
<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Avifauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Fledermäuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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 den weitgehend eingewachsenen Grünbeständen anzunehmen</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Amphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien dürfen auf der Fläche ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unter den planungsrelevanten Reptilien kommt die Mauereidechse sicher und die Zauneidechse möglicherweise vor</li> <li>• bei der Mauereidechse ist von einer individuenreichen, möglicherweise isolierten (keine relevante Ausbreitungskorridore) lokalen Population auszugehen</li> </ul> <p>Sonstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit weiteren i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten ist nicht zu rechnen; für eventuell einfliegende Imagines der Spanischen Flagge besteht keine Planungsrelevanz</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	Vorgeschlagenes Untersuchungsprogramm: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung der Brutvögel mit Fokus auf Gebäudebrüter</li> <li>• Erfassung Fledermausquartiere im Gebäudebestand, bei unübersichtlichen oder zu umfassenden und in Gänze nicht überprüfbaren Quartierpotenzialen: zusätzliche detektorgestützte Ausflugkontrollen</li> <li>• Erfassung der Populationsstärke der Mauereidechse</li> <li>• Erfassung der Zauneidechse</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 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 Habitate 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</li> <li>• 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</li> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bestand 1. Teilgeltungsbereich:</p>  <p>Teiländerung 1. Teilgeltungsbereich:</p> 

Kriterium	Beschreibung
	<p data-bbox="587 215 895 248">Bestand 2. Teilgeltungsbereich:</p>  <p data-bbox="587 913 940 947">Teiländerung 2. Teilgeltungsbereich:</p> 
Bebauungsplan	<p data-bbox="587 1581 1453 1704">Aktuell ist das Plangebiet überwiegend nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich.</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 und 4 BauNVO

## Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist dabei ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Neben Wohnnutzungen sind hier daher auch mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen denkbar (z. B. nicht störende Dienstleister, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzung). Somit

sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

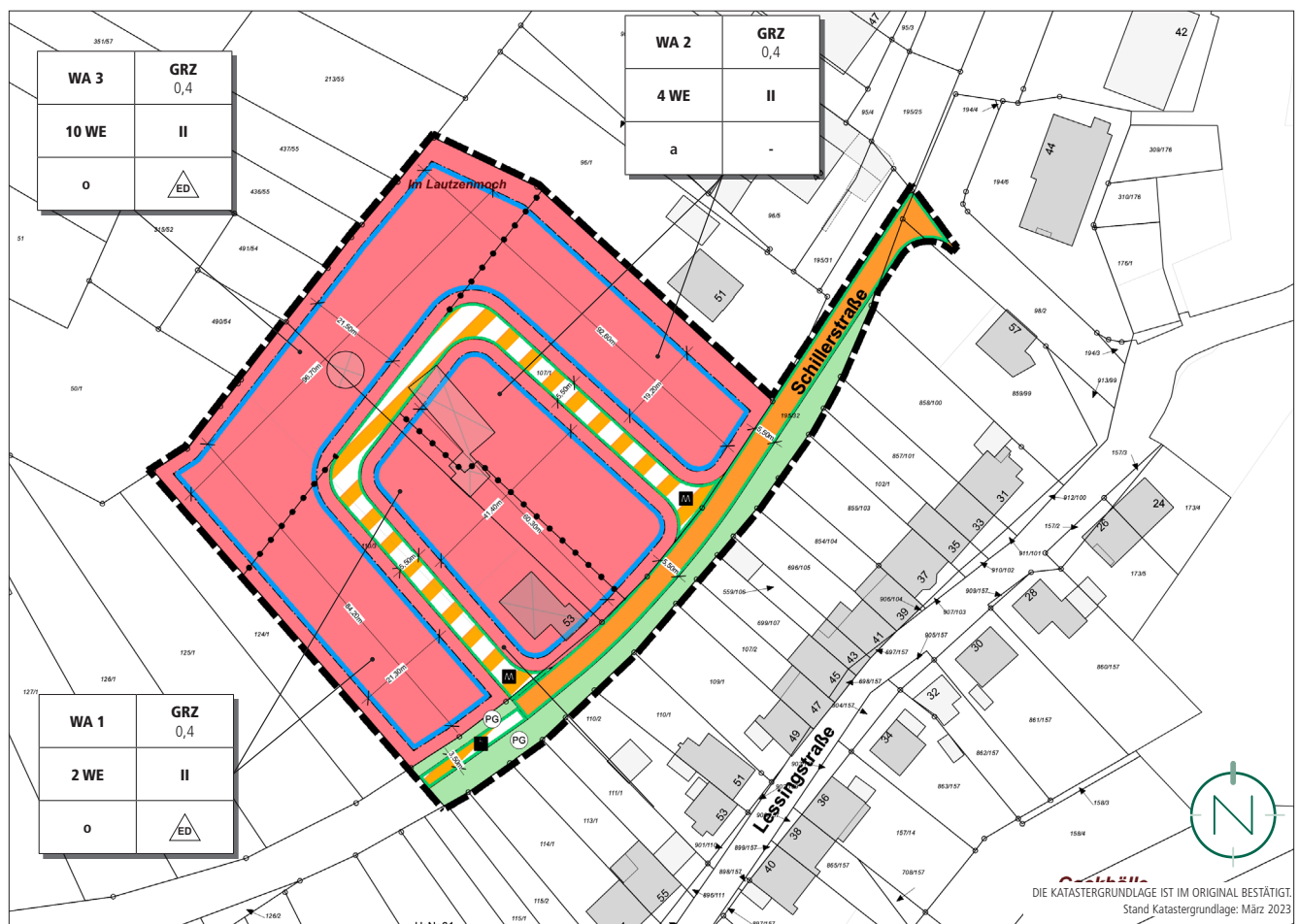
Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Der Bereich ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

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

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.



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

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtli-

chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung. Demnach sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung stadttypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

### Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet 1 & 3 (WA 1 & 3) ermöglicht in den entsprechenden Teilbereichen eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 1 & 3 (WA 1 & 3) sind ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper und ermöglicht das angestrebte Ziel zur Errichtung von Reihenhäusern innerhalb des Teilbaugesbietes. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Zugleich wird die Größe dieser Nebenanlagen begrenzt. Der Errichtung überdimensionierter Nebenanlagen wird damit begegnet.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), auf max. 10 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 3) und max. 4 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 2) verhindert die Entstehung eines

überdimensionierten Wohngebietes und damit eines erhöhten Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohn-dichte entsprochen werden.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende und im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens auszubauende „Schillerstraße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es wird eine bedarfsgerechte Regelbreite von 5,50 m festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die interne Erschließung des Gebietes ist über eine neu zu schaffende Ringstraße vorgesehen. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) mit einer Regelbreite von 5,50 m festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der südwestlich verlaufende Weg wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

### Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

### Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünflächen in Form eines Grünstreifens im südöstlichen Verlaufes der Schillerstraße werden im Bestand gesichert.

Die bereits bestehenden Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Eingangsbereiche zu den einzelnen Grundstücken sind jedoch weiterhin zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der naturnahen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur offenen Landschaft 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 Stadtbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Aus klimatischen Gründen wurden in der Baumliste zudem trocken- und hitzetolerante Sorten aufgeführt. Es empfiehlt sich, bei Pflanzungen diese Sorten zu verwenden, da die Wachstumsbedingungen in Städten ohnehin häufig von Hitze und Trockenheit geprägt sind und eine entsprechende Sortenwahl auch bei einer möglichen Verschärfung dieser Situation im Zuge des Klimawandels vorteilhaft ist.

### Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1A BauGB

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

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

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

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Zudem sind Fassadenbegrünungen ausdrücklich erlaubt. Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuweisende Stellplatzzahl definiert.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan eingestellt:

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

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die bauliche Umgebungsnutzung ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Auch durch den zusätzlich aufkommenden Anwohnerverkehr sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Kreisstadt Neunkirchen gestärkt werden.

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Wiebelskirchen wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in innerstädtischer Lage arrondiert und nachverdichtet. Somit wird eine Gewerbebrache revitalisiert.

Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar).

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der bestehenden Nachfrage wird damit Rechnung getragen.

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

Das Plangebiet stellt derzeit eine teilweise bebaute und versiegelte gewerbliche Brachfläche am südwestlichen Siedlungsrand vom Stadtteil Wiebelskirchen dar.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine innerstädtische Nachverdichtung und Arrondierung handelt. Zudem liegt die Fläche teilweise derzeit ohnehin brach, sodass auch keine Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit besteht. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fügen sich in die Umgebung ein. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und neuer Bebauung gewährleistet.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen auf der Fläche (u.a. Sägewerk) selbst und in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung, Gewerbebetriebe) und der daraus resultierenden Störisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Zum planungsrelevanten Kenntnisstand lassen sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 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 Land- und Forstwirtschaft**

Für die Realisierung des Planvorhabens werden weder Wald- noch Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Somit ist davon auszugehen, dass keine forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Belange von dem Planvorhaben betroffen sind.

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

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die auszubauende Schillerstraße, die südlich des Plangebiets verläuft. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Besucher- bzw. Lieferverkehr, der sich auf 2 Erschließungsansätze verteilt und somit von den Straßen aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße. Die neu zu schaffende Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmungen (Mischverkehrsfläche) ausreichend dimensioniert.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Besucherverkehr. Der hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets bereits vorhanden bzw. werden im Rahmen der Revitalisierung ausgebaut.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sowie die Begrünung der Dachflächen und Fassaden zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes**

Sach- und Kulturgüter, insbesondere Bau- oder Bodendenkmäler, Grabungsschutzgebiete oder kulturhistorisch bedeutsame

Landschaftselemente sind im Plangebiet auf der Grundlage der vorhandenen Geofachdaten nicht bekannt. Ein spezielles Konfliktpotenzial ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Mit der vorliegenden Planung wird den privaten Grundstückseigentümern vielmehr Baurecht zugestanden und die Werthaltigkeit der Grundstücke dadurch gesteigert.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans**

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung / Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche; die Kreisstadt Neunkirchen wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche
- attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort im Stadtteil Wiebelskirchen in fußläufiger Nähe zu u.a. Nah-



versorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen

- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken; Förderung des Fuß -/ Radverkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine negativen Auswirkungen auf das Klima - vielmehr Schaffung eines innerstädtischen Wohngebietes, welches zur Verbesserung des örtlichen Klimas beiträgt
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes
- keine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen den Bebauungsplan

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.

Darüber hinaus sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 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, das Planvorhaben umzusetzen.