

# Bebauungsplan Nr. 45

## „Grubenstraße“, 1. Teiländerung

in der Kreisstadt Neunkirchen, Stadtteil Heinitz

09.01.2017, Satzung

K E R N  
P L A N 

# Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“, 1. Teiländerung

## Im Auftrag:



Kreisstadt Neunkirchen  
Oberer Markt 16  
66538 Neunkirchen

## IMPRESSUM

Stand: 09.01.2017, Satzung

## Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

## Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Jochen Breiling  
Raum- und Umweltplaner

## Projektmitarbeit:

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	10
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung	14
Anlage Vorprüfung nach § 13 a BauGB	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen ehemaligen Kohlelagerplatz in Neunkirchen-Heinitz ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geplant. Die verkehrliche Erschließung war ursprünglich über das Nachbargrundstück im Nordosten vorgesehen. Dies ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr möglich. Die Erschließung soll nun direkt über die Grubenstraße (L283) erfolgen.

Auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ ist das Vorhaben jedoch nicht realisierungsfähig (da keine Anbindung über die Grubenstraße zulässig), weshalb eine Teiländerung dieses Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der Stadtrat Neunkirchen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ beschlossen.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung zwischen 20.000 qm bis zu 70.000 qm Grundfläche weg, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls (überschlägige Prüfung) ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

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

Teiländerung zu. Da die Grundfläche der vorliegenden Teiländerung über 20.000 qm liegt, wurde gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Tabelle im Anhang). Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grubenstraße“ erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit grundsätzlich nicht notwendig. Hiervon ausgenommen sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Für diese überplante private Grünfläche wird eine Kompensation in Form eines Ankaufs von Ökokontopunkten festgesetzt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche sowie auf einem Streifen entlang der Grubenstraße eine Grünfläche dar. Somit ist die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt rund 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Neunkirchen an der Grubenstraße, die in südwestlicher Richtung zur BAB8 führt.

Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch das Gelände eines Betriebes zur Produktion von Sekundärrohstoffen begrenzt. Der Nordwesten des Plangebietes wird von sukzessiv gewachsenen Gehölzbeständen gesäumt. Die brachliegende Fläche eines ehemaligen Kohlelagerplatzes sowie ein gemischter Gehölzbestand bilden die südwestliche Grenze der Planungsfläche. Im Südosten wird das Gebiet durch die Grubenstraße (noch im Geltungsbereich) bzw. die angrenzende Wohnbebauung begrenzt.

Zu Zeiten des aktiven Bergbaus wurde das Areal als Kohlelager genutzt. Seit dessen Aufgabe lag die Fläche brach.

Abgesehen von der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich die Flächen in Privateigentum.

## Topografie des Plangebietes

Die Grubenstraße weist im Bereich des Plangebietes eine leichte Steigung in Richtung Südwesten auf. Auf der nördlichen Straßenseite verläuft parallel zur Grubenstraße ein rund 3-4 m hoher Erdwall, der an einer Stelle durch die Zufahrt auf das Gelände unterbrochen wird.

Die zusammenhängende Fläche nordwestlich des Erdwalls wurde mittlerweile durch Aufschüttungen auf ein einheitliches Niveau gebracht (gleiche Höhe wie die Zufahrt von der Grubenstraße). An den nordwestlichen und südwestlichen Rändern ist das

Plangebiet abgebösch, da das umliegende Gelände dort ca. 2 bis 4 m tiefer liegt.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt bereits über eine Zufahrt im Südosten an die Grubenstraße, die das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Zufahrt ist Gegenstand der vorliegenden 1. Teiländerung.

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Versorgungsinfrastruktur ist in der Grubenstraße bereits vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflä-



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Neu befestigte Zufahrt zu der Gewerbefläche (Blick in Richtung Nordwesten)

chenwasser wird aktuell in den Heinitzweiher eingeleitet. Eine entsprechende Einleitgenehmigung liegt vor. Zurzeit befinden sich keine baulichen Anlagen auf der Fläche, sodass keine Schmutzabwässer anfallen. Im Falle einer Änderung dieses Status quo sind die Schmutzabwässer in die Kanalisation in der Grubenstraße einzuleiten.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind damit erfüllt.



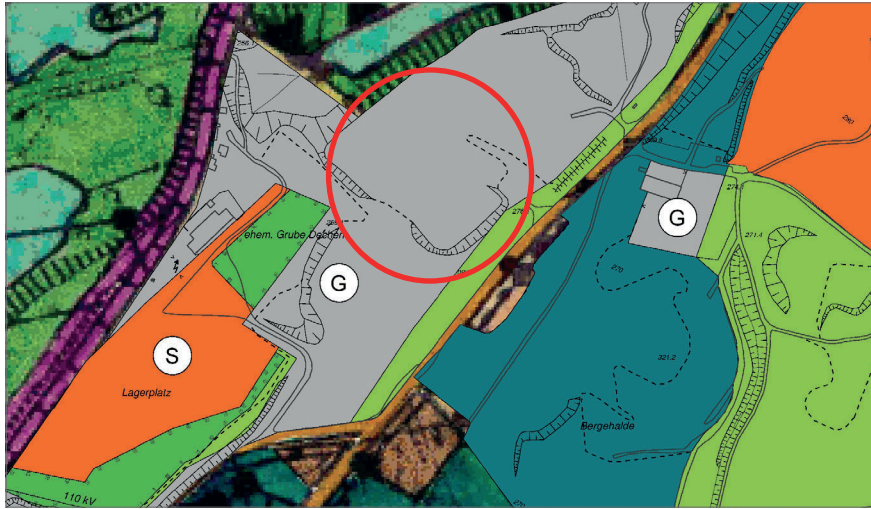

Blick in das Plangebiet (Richtung Norden) mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb am rechten Bildrand



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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Neunkirchen; Lage an Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 16) Schwerpunktmäßige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte: erfüllt</li> <li>• (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt</li> <li>• (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb eines Natur- und Kulturerlebensraumes der altindustriell geprägten Bergbaufolgelandschaften des Saarkohlenwaldes mit kulturhistorischer Bedeutung</li> <li>• Freiraumaufwertung im Bereich der Bergbauachse</li> <li>• Erhaltung der besonders wertvollen Industrielandschaft</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht unmittelbar betroffen; Das nächste FFH- und Vogelschutzgebiet 6608-301 „Nordwestlich Heinitz“ liegt in ca. 140 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches und ist durch Gehölzbestände und Gebäude vom Gebiet getrennt; es handelt sich um ein durch frühere Bergbauaktivitäten stark überprägtes Gelände mit Teichen, Abgrabungsgewässern und versumpften Tälern; die Schutzwürdigkeit ergibt sich vor allem durch das Vorkommen der Helm-Azurjungfer sowie den hohen Artenreichtum an Libellen; wertgebende FFH-LRT sind natürliche Seen, Hainsimsen-Buchenwald und Stieleichen- oder Hainbuchenwald, wertgebende Tierarten sind diverse Arten der Gewässer, Wälder und Hecken-Grünlandkomplexe sowie Zauneidechse; der Geltungsbereich spielt keinerlei Rolle als Habitat für die wertgebenden Arten/Lebensräume und für die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes.
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
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	aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb des Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms dargestellt; Plangebiet nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst
LIK.Nord	Liegt innerhalb des Naturschutz-Großprojektes „Landschaft der Industriekultur Nord“ (LIK.Nord), aber nicht innerhalb eines der Kerngebiete
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	wird nicht tangiert, da keine Gehölzbestände oder Einzelbäume betroffen (bestehende Einzelbäume bleiben durch die Festsetzung als private Grünfläche mit Anpflanzungen erhalten)

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unmittelbar angrenzend Gewerbe- und Wohnnutzungen mit entsprechenden Beeinträchtigungen</li> <li>• Geltungsbereich ist größtenteils vollversiegelt (asphaltiert)</li> <li>• Fläche vor Asphaltierung bereits gewerblich genutzt (Kohlelager) mit entsprechender Bewegungsunruhe/Abgrabungen/Ablagerungen</li> <li>• südlich grenzt L283 mit mittlerer Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 3.997 KFZ/24h laut Verkehrsmengenkarte) an das Plangebiet an; nordöstlich in ca. 370 m Entfernung verläuft die B41 mit sehr starker Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 11.364 Kfz/24h laut Verkehrsmengenkarte) - eine solche Verkehrsdichte wird bei der ökologischen Beurteilung von Biotopen im Rahmen des Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2001) als Belastung von außen gezählt, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit deutlich beeinträchtigt.</li> </ul> <p>Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größtenteils vollversiegelte Asphaltfläche</li> <li>• Zur Grubenstraße hin Böschung mit straßenparalleler Birkenreihe; größtenteils ausdauernde Ruderalflur/Wiesenbrache mit jungen Einzelbäumen/Jungwuchs, stellenweise Ginsterverbuschung; Fläche bleibt als private Grünfläche mit vorgegebenen Anpflanzungen erhalten</li> <li>• Südlich der Asphaltfläche zum Grünstreifen hin aufgeschütteter Wall (teilweise Bauschutt) mit Schotter, Schotterrassen, einjähriger und ausdauernder Ruderalflur ohne besondere ökologische Bedeutung</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf</li> <li>• nicht bei Biotopkartierung erfasst</li> <li>• keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen oder sonstige ökologisch hochwertige Biototypen betroffen</li> <li>• aufgrund der Habitatausstattung (größtenteils asphaltiert) und der bestehenden Vorbelastungen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere sehr stark eingeschränkt; ökologische Bedeutung zu vernachlässigen</li> <li>• Vorkommen von abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann ausgeschlossen werden, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten betroffen. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch auszuschließen; die Einzelbäume entlang der Grubenstraße bieten auch kein Quartierpotenzial für Fledermäuse, bleiben aber ohnehin erhalten</li> <li>• potenziell zur Fortpflanzung von sonstigen europäischen Vogelarten geeignete Flächen (Einzelbäume parallel zur Grubenstraße) bleiben erhalten (als private Grünfläche mit Anpflanzungen festgesetzt); kein Habitatverlust für Vögel (durch im Bebauungsplan festgesetzte Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes sogar vergrößert)</li> <li>• Nachtrag Stellungnahme Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz 28.04.2016: „Im Geltungsbereich des B-Plans liegen Hinweise auf das Vorkommen der i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wechselkröte (Bufo [Pseudepidalea] viridis) vor. Diesem potentiellen Vorkommen ist mittels einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung Rechnung zu tragen. Vor den geplanten Bauarbeiten ist die Fläche auf das Vorhandensein von Individuen und/oder mit Laich besetzten temporären Flachgewässern, Rinnen etc. zu überprüfen. Sollten entsprechende Nachweise gelingen, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) zur Abstimmung geeigneter Schutzmaßnahmen zu informieren.“ Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu (größtenteils Asphaltfläche, bestehender Gehölzbestand/Einzelbäume bleiben erhalten)</li> <li>erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten können ausgeschlossen werden; kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schäden im Sinne des Umweltschadengesetzes können ausgeschlossen werden, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des BNatSchG möglich</li> </ul>
Zwischenfazit	Kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche; Grünfläche (Quelle: Kreisstadt Neunkirchen)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt</p> 
Bebauungsplan	<p>Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ mit Überlagerung des Geltungsbereiches (rot) der vorliegenden 1. Teiländerung.</p> <p>Wesentliche Festsetzungen: Gewerbegebiet; Ausschluss Einfahrt von Grubenstraße; private Grünfläche mit Pflanzgebot; vorgeschriebene Firsthöhe auf Baulinie (Lärmschutz)</p> 



# Das Projekt

## Städtebauliche Konzeption

Der ehemalige Kohlelagerplatz an der Grubenstraße in Heinitz soll für eine gewerbliche Nutzung planerisch optimiert werden. Die Fläche ist zwar schon auf Grundlage des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ gewerblich nutzbar; jedoch wurde seinerzeit keine Zufahrt von der Grubenstraße vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes sollte ursprünglich über das nordöstliche Nachbargrundstück erfolgen. Dies ist heute nicht mehr möglich.

Zentrales Ziel der vorliegenden Planung ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts (Zufahrt über die Grubenstraße) bei gleichzeitig fortbestehender Gewährleistung des Lärmschutzes für die Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

Zur Erschließung des Gebietes wird ein Sektor entlang der Grubenstraße festgesetzt, innerhalb dessen eine maximal 15 m breite Zufahrt zulässig ist.

Der damals festgesetzte Grünstreifen wurde nie in seiner vorgesehenen Breite realisiert. Er wird in der vorliegenden Planung dem Bestand angepasst. Für den Verlust von Teilen der privaten Grünfläche ist eine adäquate Kompensation vorgesehen.

Zum Schutz vor potenziellen Lärmeinwirkungen aus dem Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung entlang der Grubenstraße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan parallel zur privaten Grünfläche einen 30 m tiefen durchgehenden „Immissionsschutzstreifen“ vor. Dieser wird nun um ca. 20 m in Richtung Grubenstraße verschoben, behält aber seine Funktion weiterhin bei. In diesem Bereich sind vor Nutzungsbeginn Gebäude zu errichten, die keine Öffnungen in Richtung Wohngebiet aufweisen dürfen. Die Mindesthöhe baulicher Anlagen muss zudem 284,0 m ü. NHN betragen. Alternativ zu Gebäuden kann eine Lärmschutzwand mit gleicher Höhe entlang des Grünstreifens errichtet werden. Im Bereich der Zufahrt ist eine Öffnung zulässig.

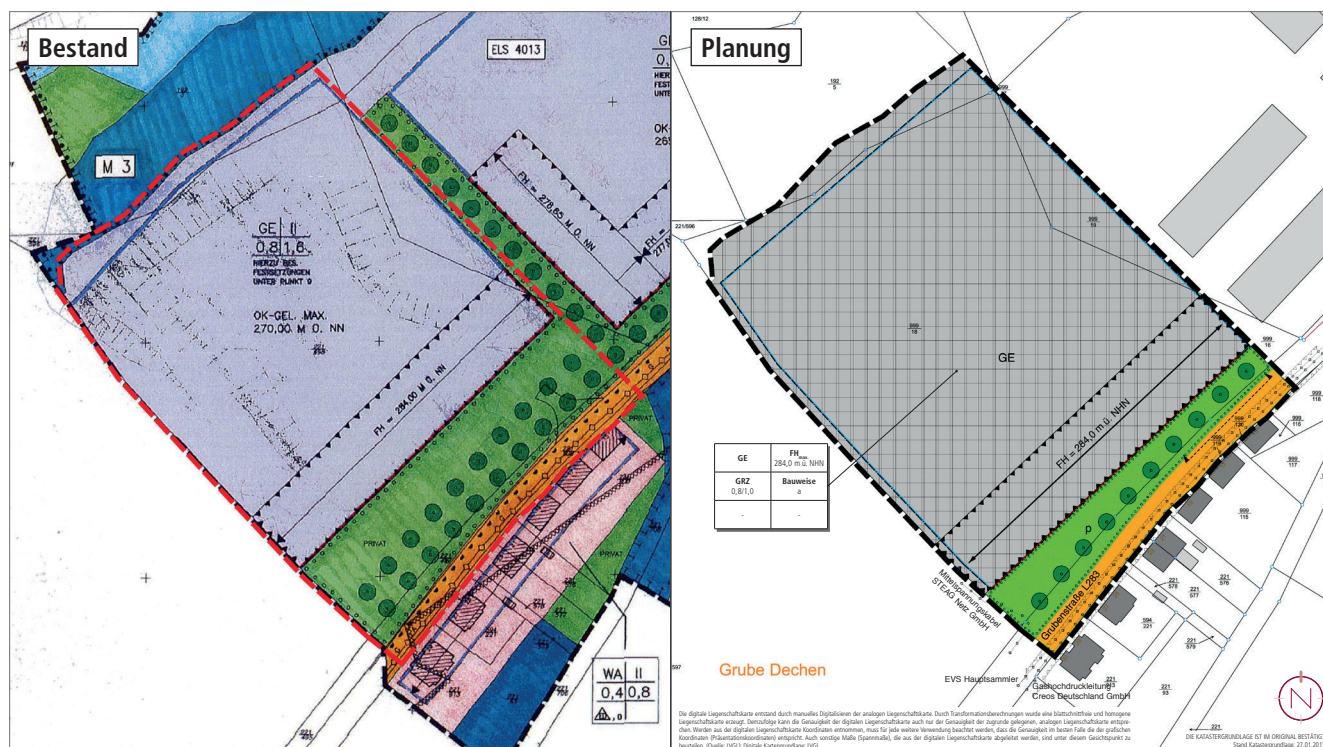
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht abgegrenzt: Seitlich und im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen,

parallel zur privaten Grünfläche durch eine Baulinie. Letztere dient dem zuvor angesprochenen Lärmschutz.

Die Entwässerung der Gewerbefläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Oberflächenwasser wird wie bisher in den Heinitzweiher eingeleitet. Schmutzabwässer sind in die vorhandene Kanalisation in der Grubenstraße einzuleiten.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Standort kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits gewerblich genutzt werden. Jedoch verfügt die Fläche über keine eigene Anbindung an die Grubenstraße, sodass die Nutzbarkeit stark eingeschränkt ist. Mit der vorliegenden Planung soll diese Einschränkung behoben werden. Insofern ist der Standort vorgegeben.



Rechtskräftiger Bebauungsplan (links) mit Geltungsbereich der 1. Teiländerung (rot) sowie Planzeichnung der 1. Teiländerung (rechts); Abbildungen unmaßstäblich

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

## Gewerbegebiet GE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Im seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ wird für die jetzt geplante Gewerbefläche bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese wird im Hinblick auf die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen nahezu unverändert übernommen.

Ziel der vorliegenden Planung ist also nicht, eine andere Nutzung an diesem Standort zu ermöglichen. Vielmehr soll eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung erst ermöglicht werden, da bislang keine planungsrechtlich gesicherte Zufahrt von der Grubenstraße auf das Gelände besteht.

Gegenüber des bestehenden Baurechts wird das Gewerbegebiet in der vorliegenden Überplanung innerhalb des Geltungsbereiches um rund 20 m in Richtung Grubenstraße erweitert. Damit wird soll die bereits für eine gewerbliche Nutzung vorbereitete und befestigte Fläche ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Einschränkung für das Gewerbegebiet besteht im Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten. Derartige Einrichtungen sind zum Schutz der in der Kreisstadt Neunkirchen bestehenden Nahversorgungsstandorte nicht zulässig.

Einen Sonderfall stellt dabei die im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) verankerte und umgangssprachlich als „Handwerker-Regel“ bezeichnete Ausnahme dar: Danach können von dem Ausschluss solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 qm nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Höhe baulicher Anlagen; hier: Firsthöhe

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Die maximal zulässige Firsthöhe orientiert sich an der Immissionsschutzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe unten). Die Begrenzung auf eine Firsthöhe von maximal 284 m ü. NHN soll gewährleisten, dass Gebäude die Lärmschutzbebauung im Südosten des Gewerbegebietes nicht in

ihrer Höhe überschreiten und dadurch ggfs. eine Geräuschbelastung an der Wohnbebauung auftreten würde.

## Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Gewerbegebieten und war durch den Be-



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

bauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ vorgeben.

Im vorliegenden Fall wird allerdings die Möglichkeit einer Überschreitung durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 1,0 festgesetzt und damit ein Wert, der über der Bemessungsobergrenze von 0,8 liegt. § 19 Abs. 4 BauNVO knüpft eine Überschreitung dieser Obergrenze an folgende zwei Bedingungen:

- Die Überschreitung darf nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.
- Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Diese beiden Kriterien werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Durch die vormalige Nutzung als Kohlenlagerplatz und die bereits mehrere Jahre zurückliegenden Auffüllungen des Geländes stehen keine natürlichen Böden mehr an.

Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet bereits zu großen Teilen versiegelt. Ohne die Überschreitungsoption wäre eine künftige Bebauung und damit eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht mehr möglich.

## 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m bildet gemeinsam mit der GRZ die Basis für eine zweckmäßige Bebauung bzw. Grundstücksnutzung. Sie eröffnet den künftigen

Bauherren somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung ihrer Baukörper.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes 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. Auf die Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss gebaut werden.

Aufgrund der erforderlichen Immissionschutzvorkehrungen an der Richtung Südosten ausgerichteten Außenfassade (innerhalb des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Immissionsschutzstreifens) ist eine Baulinie als definierte Raumkante (immissionskritischer Bereich) erforderlich. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist hingegen keine Baulinie mehr erforderlich.

Im Übrigen werden die Baugrenzen weitgehend deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bestand übernommen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (ausgenommen Garagen) sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, 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 des Grundstückes mit den erforderlichen

Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen geregelt.

## Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Diese Festsetzung dient v.a. der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich der Teiländerung zulässig, wohingegen sich die Zulässigkeit von Garagen aufgrund ihrer Eigenschaft als bauliche Anlage auf die überbaubaren Grundstücksflächen (also auf das Baufenster) beschränkt.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Da sich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der Gewerbeflächen anders als im Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ ursprünglich vorgesehen entwickelt hat, ist für eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung des Gebietes nun eine verkehrliche Anbindung an die Grubenstraße erforderlich.

Eine Zufahrt existiert zwar, muss jedoch noch durch die vorliegende Planung rechtlich gesichert werden, was mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs erfolgt.

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Fläche in qm		Ist-Zustand		Planungszustand			Bilanz	
	Klartext	Nr.	Bestand	Planung	ÖW Ist	ÖW/qm	Planungswert/qm	ÖW Planung	gesamt	Verlust	Kompensation
1	Hecke	2.10	3.370		54.594	16,2			0	54.594	0
	voll versiegelt	3.1		3.370			0	0			
Summe			3.370	3.370	54.594				0	54.594	0
<b>Bilanz</b>										<b>- 54.594</b>	

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche mit Anpflanzungsgebot



## Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung zum Schutz der nahe gelegenen Wohnbebauung vor überhöhten Geräuschimmissionen wird aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

Danach sind Gebäude innerhalb der gekennzeichneten 30 m breiten Fläche so zu errichten, dass die Fassade keine Öffnungen in Richtung Wohngebiet aufweisen. In Kombination mit einer Mindestfirsthöhe von 284 m ü. NHN wird damit ein aktiver Lärmschutz erzielt. Alternativ können Lärmschutzwände gleicher Höhe errichtet werden, die den selben Zweck erfüllen. Diese Festsetzungsinhalte sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich der Grundstückszufahrt kann von diesen Lärmschutzmaßnahmen abgesehen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzfunktion nicht gemindert wird.

## Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Begrünung der privaten Grünfläche und damit einer optischen Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem auf der anderen Straßenseite der Grubenstraße liegenden Allgemeinen Wohngebiet.

Dieses Pflanzgebot wird aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich der Zufahrt darf eine max. 15 m breite Lücke zur Erschließung der Gewerbeflächen freigehalten werden.

## Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche durch gewerbliche Bauflächen überplant.

Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Grünfläche entstehende ökologische Defizit von 54.594 ökologischen Werteinheiten wird durch das Einbringen von bei der Naturland Ökoflächen-Management GmbH vertraglich gesicherten Ökokontopunkten aus der genehmigten Ökokontomaßnahme „Entwicklung standortangepasster Hainsimsen-Buchenwälder auf der Privatfläche des Hofgutes Tascherhof“ (Osteil) kompensiert. Die Ökokontoflächen befinden sich auf der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, Flur 22, Flurstück 5325/5.

Diesbezüglich besteht ein entsprechender Vertrag zwischen der Kreisstadt Neunkirchen und der Naturland Ökoflächen-Management GmbH.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

## Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf walddnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

# Auswirkungen der Teiländerung, 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 (oder Änderung bzw. Teiländerung) eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Bebauungsplanes 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 Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Grubenstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen auf dieses Wohngebiet wurde seinerzeit eine Festsetzung in Gestalt eines aktiven Lärmschutzes getroffen. Diese Regelung wird in der vorliegenden 1. Teiländerung übernommen (siehe Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Auch die Übernahme des in der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz vom 28.04.2016 hervorgebrachten Hinweises bezüglich Lärmschutz in den Textteil des Bebauungsplans stellt den Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor schädlichen Geräuschemissionen sicher. Dort heißt es: „Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen in der erweiterten Gewerbegebietsfläche neue Betriebe bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe mit lärmrelevanten Nacht-Aktivitäten (z.B. Fahrverkehr und Ladearbeiten im Freien) grundsätzlich nur dann zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach §26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Nacht- Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Grubenstraße 15-31 im OT Heinitz unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Bearbeitung des jeweiligen Genehmigungsverfahrens (beim Vorliegen konkreter Bauunterlagen) zudem immissionsschutzrechtliche Auflagen (z.B. Einbau von Schalldämpfern, Ausrüstung mit Abluftbehandlungsanlagen) möglich sind bzw. auch weitere Gutachten (z.B. hinsichtlich der Luftreinhaltung) gefordert werden können.“ (Quelle: Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls unverändert, sodass keine

Verschlechterung des bis dato zulässigen Störgrades möglich ist.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist darüber hinaus die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes 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 Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 besteht im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild der zentrale Unterschied darin, dass das Gewerbegebiet um ca. 20 m in Richtung der Grubenstraße verlängert wurde.

Die Regelung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung des gewerblich geprägten Ortsbildes rund um das Gewerbegebiet erfolgt. Somit wird ein Einfügen in den mit vergleichbaren Gebäudehöhen bebauten Bestand im Nordosten erreicht. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der Habitatausstattung (Gebiet ist größtenteils asphaltiert) und der bestehenden Vorbelastungen ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere sehr stark eingeschränkt. Die ökologische Bedeutung ist zu vernachlässigen.

Ein potenzielles Vorkommen von abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann ausgeschlossen werden, insbesondere sind keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten betroffen. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemein-

schaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet.

Die Einzelbäume entlang der Grubenstraße bieten auch kein Quartierpotenzial für Fledermäuse, bleiben aber ohnehin erhalten. Somit entsteht auch für Vögel kein Habitatverlust.

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten können ausgeschlossen werden; ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Schäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes können ausgeschlossen werden. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

Das durch das Planvorhaben entstehende, nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichende ökologische Defizit von 54.594 ökologischen Werteinheiten wird durch das Einbringen von bei der Naturland Ökoflächen-Management GmbH vertraglich gesicherten Ökokontopunkten aus der genehmigten Ökokontomaßnahme „Entwicklung standortangepasster Hainsimsen-Buchenwälder auf der Privatfläche des Hofgutes Tascherhof“ (Ostteil) kompensiert.

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

Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt von der Grubenstraße erschlossen. Diese wird im Zuge der vorliegenden Planung rechtlich gesichert.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern auf den Gewerbeflächen untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Grubenstraße durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Versorgungsinfrastruktur ist in der Grubenstraße vollständig vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird aktuell in den Heinitzweiher eingeleitet. Eine entsprechende Einleitgenehmigung liegt vor. Dies soll für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auch weiterhin beibehalten werden. Die Schmutzabwässer sind in die Kanalisation in der Grubenstraße einzuleiten.

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

Die vorliegende Planung unterscheidet sich nur geringfügig vom bestehenden Planungsrecht. Der seinerzeit festgesetzte Grünstreifen wird um ca. 20 m in seiner Tiefe reduziert, ansonsten bleiben die Flächen bzgl. ihrer Nutzungsart gleich.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der potenziellen Neuversiegelung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die vorliegende Teiländerung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer zweckmäßigen gewerblichen Nutzung der Flächen. Diese war zuvor angesichts der planungsrechtlich nicht gesicherten Zufahrt nur eingeschränkt möglich.

Somit kann mit einer Schaffung neuer Arbeitsplätze gerechnet werden. Mit Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Kreisstadt Neunkirchen nachhaltig gestärkt.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Eine potenzielle Nutzungsintensivierung durch Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes kann aufgrund der neuen Zufahrt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Grubenstraße führen.

Die Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet selbst dürfen die Grenzwerte innerhalb des gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebietes nicht überschreiten. Zusätzlich zu den getroffenen Lärmschutzfestsetzungen kann das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zur Einhaltung dieser Grenzwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Auflagen erteilen.

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

Alle sonstigen bei der Aufstellung (bzw. Änderung) 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 die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes**

- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Kreisstadt Neunkirchen

### **Argumente gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ 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,  
dass der Umsetzung der Planung nichts ent-  
gegensteht.

# Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine UVP-Pflicht der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ (Neuordnung und Sicherung einer neuen Erschließung, nur geringfügige Erweiterung der gewerblichen Fläche über den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bereich in eine Grünfläche, Kompensation des entstehenden ökologischen Defizits durch entsprechenden Ausgleich, keine Auswirkungen zu erwarten)</li> </ul>	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> <li>der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ schließt eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes von der Grubenstraße aus. Aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebietes ist der ursprüngliche Erschließungsansatz nicht mehr möglich. Zur zweckmäßigen Nutzung der Flächenpotenziale im Geltungsbereich ist eine direkte verkehrliche Anbindung an die Grubenstraße erforderlich.</li> <li>keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung</li> <li>Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche; Grünfläche; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</li> <li>keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten.</li> <li>kein Einfluss auf andere Pläne und Programme</li> </ul>	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	siehe 1.4 und 2.3	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastung ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum sehr stark eingeschränkt; keine Bedeutung im Artenschutzrecht, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten können ausgeschlossen werden</li> <li>erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel vom 1. März bis zum 30. September nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten</li> <li>südlich grenzt L283 mit mittlerer Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 3.997 Kfz/24h laut Verkehrsmengenkarte) an das Plangebiet an; nordöstlich in ca. 370 m Entfernung verläuft die B41 mit sehr starker Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 11.374 Kfz/24h laut Verkehrsmengenkarte) - eine solche Verkehrsdichte wird bei der ökologischen Beurteilung von Biotopen im Rahmen des Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2001) als Belastung von außen gezählt, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit deutlich beeinträchtigt.</li> <li>keine besonderen Auswirkungen aufgrund der Unterschreitung des Schutzabstandes zum Wald zu erwarten, LWaldG gilt auch außerhalb des Bebauungsplanes</li> <li>Festsetzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Geräuschimmissionen wird aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen (Lärmschutzbauung, Lärmschutzwand). Dabei ist die neu geplante Zufahrt zu berücksichtigen.</li> </ul>	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	keine Auswirkungen absehbar, siehe oben	nein
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>bisher hoher Störgrad: kompletter Bereich deutlich durch bestehende Bebauung, Versiegelungen und Lärm vorbelastet</li> <li>durch die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ erfolgt lediglich eine Bestandssicherung der bereits durch den Bebauungsplan genehmigten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>die zulässige Nutzungsart wird nicht geändert, lediglich die Zufahrt wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse neu definiert</li> <li>Eingriffe in natürliche Böden, das Grundwasser sowie Natur und Landschaft erfolgen nur in sehr geringfügigem Umfang (siehe 1.4)</li> <li>die Tier- und Pflanzenwelt ist durch die Teiländerung des Bebauungsplanes nicht betroffen</li> <li>somit keine über den Status Quo hinausgehenden Auswirkungen</li> </ul>	nein



Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“</li> <li>keine grenzüberschreitenden Auswirkungen</li> <li>zu dem keine Kombinationswirkung feststehenden Planungsrecht, da es sich lediglich um eine Teiländerung handelt, die in einem eigenständigen und unabhängigen Verfahren erfolgt. Anzupassende Erschließung hat lediglich Auswirkung auf den Geltungsbereich der Teiländerung</li> </ul>	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, insbesondere Lärmschutzfestsetzung gegenüber der angrenzenden Bebauung</li> <li>keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Bodens im Zuge der Umsetzung der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“</li> <li>keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes durch Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG, Rodungsfrist</li> </ul>	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>weitere Vitalisierung des Gewerbegebietes durch Schaffung und Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur direkten Anbindung des Gewerbegebietes über die Grubenstraße, nachhaltige Entwicklung ist durch eine verbesserte Anbindung des bestehenden Standortes gegeben (die vorhandenen Potenziale werden genutzt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird vermieden)</li> <li>keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld, siehe 2.3</li> </ul>	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits fast vollständig versiegelt und gewerblich genutzt ist; kein kulturelles Erbe betroffen (siehe 2.6.9); eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen ist nicht zu erwarten	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.7	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	nein



Behörde	Stellungnahme der Kreisstadt
<p><b>Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz</b> <b>28.04.2016</b></p> <p>„gemäß den Plan unterlagen wurde die Teiländerung des o.g. B-Planes notwendig, da eine Änderung der Erschließung des Gewerbegebietes „Grubenstraße“ das Vorhaben realisierbar machen soll. Zu der 1. Teiländerung des o.a. Bebauungsplanes im Stadtteil Neunkirchen nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p>1. Immissionsschutz In den Planunterlagen ist keine konkrete Aussage getroffen, wie hoch die neu entstehende Belastung, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Wertstoffhof des EVS und die Firma SRP, für die Anwohner durch die Erschließung des Gewerbegebietes hinzukommt. Die Immissionsrelevanz ergibt sich insbesondere durch die Geräuschvorbelastung durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe. Folgendes ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. im Bebauungsplan betreffend die Erweiterung des Gewerbegebietes festzusetzen:</p> <p>- Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen in der erweiterten Gewerbegebietsfläche neue Betriebe bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe mit lärmrelevanten Nacht-Aktivitäten (z.B. Fahrverkehr und Ladearbeiten im Freien) grundsätzlich nur dann zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach §26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Nacht- Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Grubenstraße 15-31 im OT Heinitz unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Bearbeitung des jeweiligen Genehmigungsverfahrens (beim Vorliegen konkreter Bauunterlagen) zudem immissionsschutzrechtliche Auflagen (z.B. Einbau von Schalldämpfern, Ausrüstung mit Abluftbehandlungsanlagen) möglich sind bzw. auch weitere Gutachten (z.B. hinsichtlich der Luftreinhaltung) gefordert werden können.</p> <p>2. Naturschutz Durch die Umsetzung des B-Plans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S.d. § 13a BauGB zu besorgen, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden.</p> <p>1. Im Geltungsbereich des B-Plans liegen Hinweise auf das Vorkommen der i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wechselkröte (<i>Bufo [Pseudepidalea] viridis</i>) vor. Diesem potentiellen Vorkommen ist mittels einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung Rechnung zu tragen. Vor den geplanten Bauarbeiten ist die Fläche auf das Vorhandensein von Individuen und/oder mit Laich besetzten temporären Flachgewässern, Rinnen etc. zu überprüfen. Sollten entsprechende Nachweise gelingen, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) zur Abstimmung geeigneter Schutzmaßnahmen zu informieren.</p> <p>2. Die ausweislich der Erläuterungen vorgesehene Anlage einer zusätzlichen Baumreihe sowie weiterer Gehölzpflanzungen sollte mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen bzw. Sträuchern erfolgen.</p> <p>3. Altlastensituation Die Teiländerung beinhaltet im Wesentlichen die Zufahrt zum Plangebiet, daher bleiben alle übrigen Festsetzungen, vor allem die nach Bundes-Bodenschutzgesetz zulässige Folgenutzung (industriell-gewerbliche Nutzung) unverändert.“</p>	<p>Immissionsschutz Die zu beachtenden Auflagen hinsichtlich der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Naturschutz</p> <p>1. Der Hinweis auf das mögliche Vorkommen der streng geschützten Wechselkröte und der damit verbundenen Notwendigkeit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>2. Im vorliegenden Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die Auswahl der Bäume/ Gehölze für die zusätzlich anzupflanzende Baumreihe der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ entsprechen muss, die standortgerechte Laubgehölze sowie Sträucher beinhaltet.</p> <p><b>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grubenstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</b></p>

Behörde	Stellungnahme der Kreisstadt
<p><b>Ministerium für Inneres und Sport</b>  <b>Referat E/1 Landes- und Bauleitplanung</b>  <b>11.04.2016</b></p> <p>„nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne Ihrer o.a. Vorlage landesplanerische Ziele gemäß LEP „Umwelt“ nicht entgegen.  Da Ihrem Anschreiben sowie der beigefügten Tabelle und der Karte mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung jedoch keine näheren Angaben hinsichtlich der letztlich geplanten Festsetzungen zu entnehmen ist, kann eine abschließende Stellungnahme aus landesplanerischer Sicht erst nach Vorlage eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs einschl. aussagekräftiger Begründung erfolgen.“</p>	<p>keine Stellungnahme erforderlich</p> <p><b>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grubenstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</b></p>
<p><b>Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz</b>  <b>Referat D/1 Naturschutz</b>  <b>29.03.2016</b></p> <p>„die o. g. Änderung des Bebauungsplans „Grubenstraße“ soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und bedarf aufgrund ihrer Flächengröße zuvor der Einzelfallprüfung der erheblichen Umweltprüfungen.  Grundsätzlich sind uns für den gekennzeichneten Geltungsbereich keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bekannt, die auf voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen schließen lassen. Da uns jedoch nur ein Lageplan des Gebietes und keine vorgesehenen Festsetzungen vorliegen, ist eine Abschätzung der Auswirkungen kaum möglich. Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist jedoch, dass das in ca. 150 m Entfernung nordwestlich liegende FFH-Gebiet und das ebenfalls nordwestlich liegende Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigt werden.“</p>	<p>Gemäß naturschutzfachlicher Kurzbeurteilung liegt das angesprochene FFH- und Vogelschutzgebiet „6608-301 „Nordwestlich Heinitz“ [...] in ca. 140 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches und ist durch Gehölzbestände und Gebäude vom Gebiet getrennt; es handelt sich um ein durch frühere Bergbauaktivitäten stark überprägtes Gelände mit Teichen, Abtragungsgewässern und versumpften Tälern; die Schutzwürdigkeit ergibt sich vor allem durch das Vorkommen der Helm-Azurjungfer sowie den hohen Artenreichtum an Libellen; wertgebende FFH-LRT sind natürliche Seen, Hainsimsen-Buchenwald und Stieleichen- oder Hainbuchenwald, wertgebende Tierarten sind diverse Arten der Gewässer, Wälder und Hecken-Grünlandkomplexe sowie Zauneidechse; der Geltungsbereich spielt keinerlei Rolle als Habitat für die wertgebenden Arten/Lebensräume und für die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes.“</p> <p><b>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grubenstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</b></p>
<p><b>Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz</b>  <b>Referat D 5 Forstbehörde</b>  <b>23.03.2016</b></p> <p>„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Insofern werden aus forstbehördlicher Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen, auch für den angrenzenden Wald, erwartet.  Ich bitte die Forstbehörde im weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.“</p>	<p>keine Stellungnahme erforderlich</p> <p><b>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grubenstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</b></p>

## Ergebnis

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grubenstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.

Der Oberbürgermeister

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 45 Grubenstraße in  
Neunkirchen, Stadtteil Heinitz

#### **1. Allgemeines**

In der Sitzung am 20.03.1996 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 Grubenstraße in Neunkirchen-Heinitz beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das hierzu notwendige Planverfahren durchzuführen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 5.Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen durchgeführt, in der eine den Inhalten des Bebauungsplanes entsprechende Darstellung vorgenommen wird. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### **2. Anlass der Planaufstellung**

Der Stadtteil Heinitz mit nur 790 Einwohnern ist geprägt von einer großen Nutzungsvielfalt, die von Wohnnutzung über gemischte und gewerbliche Nutzung bis hin zu einer industriellen Nutzung reicht. Darüberhinaus sind ehemals bergbaulich genutzte Flächen brachgefallen, die über Jahrzehnte einer intensiven Nutzung ausgesetzt waren. Um die in der Historie des Stadtteils begründeten Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnbedürfnis und der Industrie

wenigstens teilweise in den Griff zu bekommen, wurde 1976 für Teile der Ortslage ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch auf den nördlichen Teil von Heinitz beschränkt ist. Für andere Teile der Ortslage wurden solche planungsrechtlichen Vorgaben noch nicht entwickelt.

Auf einer solchen unbeplanten Fläche soll nunmehr ein Wertstoffpark angesiedelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

### **3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben: Beginnend am südlichen Eckpunkt des Flurstücks 221/93 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung entlang den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 221/93 und 221/913 bis zu dessen westlichem Eckpunkt. Von diesem Punkt verläuft der Geltungsbereich in nördlicher Richtung die Grubenstraße (221/974) überquerend, bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 221/497. Hier knickt die Grenze in nordwestliche Richtung ab und verläuft entlang den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 221/497 und 221/498 bis zu dessen nordwestlichem Eckpunkt. Nun verläuft der Geltungsbereich in östlicher Richtung entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 221/596 bis zu dessen östlichem Eckpunkt. Von hier weiter entlang der westlichen und später nördlichen Grenze des Flurstücks 192/3 bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 128/10. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich in nördliche Richtung ab und verläuft entlang der westlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks bis zu dessen nordwestlichem Eckpunkt. Dann weiter in nordöstlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 457/128 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 706/192. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich in südöstliche Richtung ab und verläuft zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 193/11. Dann weiter entlang den nördlichen Grenzen der Flurstücke 193/11 und 193/10 bis zum Schnitt-

punkt mit der Achse der B 41. In diesem Punkt knickt die Grenze in südöstliche Richtung ab und verläuft entlang dieser Straßenachse bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Grubenstraße. Weiter in südwestlicher Richtung entlang der Achse bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 221/707. Dann in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 221/708. Der westlichen dann südlichen Grenze dieses Flurstücks folgend, verläuft die Grenze des Geltungsbereiches bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 221/706. In diesem Punkt knickt der Geltungsbereich in südwestlicher Richtung ab und verläuft entlang der nordwestlichen Grenze des letztgenannten Flurstücks bis zum Ausgangspunkt.

#### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

EVS, Saarbrücken; LFU, Saarbrücken; Landesamt für Arbeitsschutz, Immissionsschutz und Gesundheit, Saarbrücken; Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen; Oberbergamt für das Saarland, Saarbrücken; SIGU, Saarbrücken; Staatliches Gesundheitsamt, Neunkirchen; Ministerium für Wirtschaft und Finanzen, Saarbrücken; Landesamt für Straßenwesen, Neunkirchen; IHK Saarbrücken; Untere Naturschutzbehörde, Ottweiler; Ministerium des Innern, Saarbrücken; Deutsche Bahn AG, Saarbrücken; NVG Neunkirchen, Deutsche Post AG, Saarbrücken; KEW Neunkirchen, Saar Ferngas AG, Saarbrücken; RWE AG, Essen; VSE Saarbrücken; Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr, Saarbrücken; Polizeiinspektion Neunkirchen; Umlegungsstelle Neunkirchen; Deutsche Steinkohle AG, Völklingen; Untere Wasserbehörde, Ottweiler; Saarberg Fernwärme GmbH, Saarbrücken; Stadtverwaltung St.Ingbert; Gemeindeverwaltung Spiesen-Elversberg; Stadtverwaltung Friedrichsthal; Gemeindeverwaltung Schiffweiler.

## 5. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst im wesentlichen ein Wohngebiet, zwei Gewerbegebiete und verschiedene Freiflächen. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2,3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Außerdem sind in den Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

## 6. Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über die Grubenstraße erschlossen. Weitere öffentliche Straßen sowie sonstige Aufwendungen sind zur Erschließung der Baugebiete nicht erforderlich.

Die Erschließung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes erfolgt über eine vorhandene private Zufahrt, die außerhalb des Plangebietes liegt.

## **7. Altlasten, Altablagerungen**

Die nordwestlich der Grubenstraße gelegenen Flächen sind in der Basiskartei zur Erfassung der Altablagerungen im Saarland verzeichnet.

Davon betroffen sind Teile der baulich nicht nutzbaren Flächen im Bereich der Weiher sowie die angrenzenden Gewerbegebiete. In der Planzeichnung sind diese Flächen entsprechend gekennzeichnet, verbunden mit der Forderung, vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. vor Eingriffen in den Boden gutachterliche Untersuchungen durchzuführen.

Sollten aufgrund der Untersuchungsergebnisse Maßnahmen zur Altlastensanierungen erforderlich sein, so sind diese mit dem Landesamt für Umweltschutz abzustimmen.

## **8. Ziel der Planaufstellung**

Mit der Planaufstellung sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Betriebes zur Wertstoffsartierung und -verwertung geschaffen werden. Der Betrieb befindet sich seit Jahren in der Moselschachtstraße im Ortsinneren. Die dem Betrieb zur Verfügung stehende Fläche ist ausgeschöpft, so daß die Nutzungsintensität über ein für die Bewohner der Nachbarschaft erträgliches Maß angewachsen ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Betriebsinhaber eine Fläche aus dem ehemaligen Betriebsgelände der Grube Dechen erworben, um seinen Betrieb dorthin zu verlagern.

Weiterhin wird mit der Planaufstellung das Ziel verfolgt, für ein bestehendes Wohngebiet und einen benachbarten Gewerbebetrieb eindeutige Nutzungszuweisungen zu treffen und damit zu befürchtende Nutzungskonflikte zu vermeiden.

## 9. Realisierung des Bebauungsplanes

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den aktiven Teil des Bodens. Außerdem sind gewisse Auswirkungen auf das Biotopvorkommen zu erwarten, da einzelne Lebensräume unterschiedlich stark beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die natürlichen Grundlagen sind folgende Aspekte in den Bebauungsplan eingestellt:

### **Umweltpotential Boden:**

Durch eine Bebauung innerhalb der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete werden Böden versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl  $GRZ = 0,8$  können höchstens 80% Grundstücksfläche bebaut werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine Fläche von max. 3,3 ha.

### **Umweltpotential Wasser:**

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, sollen PKW-Stellplätze mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Durch die zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen ist in der Bilanz nur eine geringfügig negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Außerdem wird ein gewisser Wasserspeicherungseffekt durch die vorgesehenen Gehölz- und Baumpflanzungen erzielt.

### **Umweltpotential Klima:**

Der Verschlechterung des Kleinklimas durch (Teil)-Versiegelung des Bodens wird durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen entgegengewirkt. Hier ist insbesondere die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Größenord-



nung von 12200 qm zu nennen. Die durch die Anpflanzung von Bäumen entstehende Beschattung sowie die auftretende Verdunstungskälte führen zu einem Ausgleich des Temperaturhaushaltes.

#### **Umweltpotential Vegetations- und Biotopschutz:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält die Biotopkartierung des Saarlandes keine Schutzzuweisung.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationstypen wurden im Rahmen der Planbearbeitung erfaßt und kartographisch dargestellt (siehe Anlage).

Aus der Darstellung ergibt sich, daß durch die Bebauung innerhalb der Baugebiete keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen verloren gehen.

#### **10. Abwägung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen.

Insbesondere sollen durch die Aufstellung gesunde Wohnverhältnisse nachhaltig gesichert und Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Somit entspricht der Bebauungsplan auch den Leitlinien der Stadtentwicklung der Kreisstadt Neunkirchen.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus Nachbarschutzgründen und städtebaulich gebotene Verlagerung eines Recyclingbetriebes geschaffen. Außerdem soll eine bisher nur als Kohlelager genutzte Fläche reaktiviert werden.

Die umfangreichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die nahegelegene Wohnbebauung vor negativen Einflüssen aus den geplanten Gewerbegebieten und dem bereits bestehenden Gewerbebetrieb zu schützen.

Durch die Ausweisung eines Grüngürtels und den sich daraus ergebenden Mindestabstand von 50 m zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbeflächen in Verbindung mit den bereits angesprochenen Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB kann man davon ausgehen, daß die Orientierungswerte für die Lärmbelästigung von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im dem Wohngebiet nicht überschritten werden.

Den in Pkt. 9 aufgezeigten negativen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wird durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen gem § 9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB auf einer Fläche von rd. 6,4 ha entgegengewirkt. Lebensgemeinschaften mit einer besonderen ökologischen Bedeutung werden bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zerstört. (Kartierung der Vegetationstypen siehe Anlage) Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung auf Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen insbesondere auch im gewerblichen und industriellen Bereich nach Abwägung untergeordnet. Die Planung trägt demnach auch dazu bei, die Erwerbsgrundlagen im Stadtgebiet zu verbessern.

# HINWEISE

- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die vorliegende 1. Teiländerung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“.
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen in der erweiterten Gewerbegebietsfläche neue Betriebe bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe mit lärmrelevanten Nacht-Aktivitäten (z.B. Fahrverkehr und Ladearbeiten im Freien) grundsätzlich nur dann zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach §26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Nacht- Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Grubenstraße 15-31 im OT Heinitz unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Bearbeitung des jeweiligen Genehmigungsverfahrens (beim Vorliegen konkreter Bauunterlagen) zudem immissionsschutzrechtliche Auflagen (z.B. Einbau von Schalldämpfern, Ausrüstung mit Abluftbehandlungsanlagen) möglich sind bzw. auch weitere Gutachten (z.B. hinsichtlich der Luftreinhaltung) gefordert werden können.
- Im Geltungsbereich des B-Plans liegen Hinweise auf das Vorkommen der i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wechselkröte (Bufo [Pseudepidalea] viridis) vor. Diesem potentiellen Vorkommen ist mittels einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung Rechnung zu tragen. Vor den geplanten Bauarbeiten ist die Fläche auf das Vorhandensein von Individuen und/oder mit Laich besetzten temporären Flachgewässern, Rinnen etc. zu überprüfen. Sollten entsprechende Nachweise gelingen, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) zur Abstimmung geeigneter Schutzmaßnahmen zu informieren.
- Im Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Der Geltungsbereich grenzt an Bereiche mit tagesnahe Abbau. Deshalb sollte eine mögliche Bebauung nur mit gutachterlicher Begleitung bezüglich Standsicherheit erfolgen.
- Im Geltungsbereich befindet sich eine alte Luftschutzanlage, über deren Verfüllungsgrad der RAG keine weiteren Informationen vorliegen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

- Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf walddnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
  1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
  2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

# FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14  
BAUNVO

### 1.1 GEWERBEGEBIET GE

Gem. § 8 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

### 1.2. EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN

GEM. § 1 ABS. 9 BAUNVO  
I.V.M. § 8 ABS. 2 BAUNVO

Für das Gewerbegebiet gilt:

Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenrelevante Kern- und Randsortimente sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 qm nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf maximal 284,0 m ü. NHN festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB überlagerte Bereich des Gewerbegebietes: Hier ist die Höhe von 284,0 m ü. NHN aus Gründen des Lärmschutzes als Mindesthöhe festgesetzt.

## **2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

## **3. BAUWEISE**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
I.V.M. § 22 BAUNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

## **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig, ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig (ausgenommen Garagen), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

## **5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

## **6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Ein- und Ausfahrtbereiches ist eine max. 15 m breite Zufahrt von der Grubenstraße zu dem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.



**7. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN  
VERSORGUNGSANLAGEN; SCHUTZFLÄCHEN  
MIT RESTRIKTIONEN FÜR DIE NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 I.V.M. NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.

**7.1 GASHOCHDRUCKLEITUNG  
(CREOS DEUTSCHLAND GMBH)**

Die Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH wird gemäß ihrem Verlauf in der Planzeichnung eingetragen. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt jeweils 4 m beiderseits der Leitungsachse. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist zu beachten.

Hinweise der Creos Deutschland GmbH:

- Zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, dürfen im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden.
- Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

**7.2 EVS HAUPTSAMMLER**

Der EVS Hauptsammler 1.1, Blatt 1.1 der AWA Neunkirchen-Heinitz (128) wird gemäß seines Verlaufs in der Planzeichnung eingetragen. Der Hauptsammler ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Eine Abstimmung hierzu hat im Vorfeld mit dem EVS erfolgen.

**7.3 MITTELSPANNUNGSKABEL  
(STEAG NETZ GMBH)**

Die Mittelspannungskabel der STEAG Netz GmbH werden gemäß ihren Verläufen festgesetzt. Der Schutzstreifen der Kabel beträgt 2,00 m je Kabeltrasse, d.h. jeweils 1 m beiderseits der Kabeltrassen (aus Gründen der Lesbarkeit wurde auf eine zeichnerische Darstellung des Schutzstreifens verzichtet). Die Kabeltrassen dürfen nicht über- und unterbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

**8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE  
ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN  
ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN  
UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D.  
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES  
SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN  
EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG  
ODER MINDERUNG SOLCHER  
EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAU-  
LICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN  
VORKEHRUNGEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.

Auf den festgesetzten Flächen sind vor Nutzungsbeginn Gebäude zu errichten, die keine Öffnungen in Richtung Wohngebiet aufweisen dürfen.

Die Mindesthöhe der baulichen Anlagen beträgt 284,0 m ü. NHN.

Lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen dürfen nur in lärmindernden Einhausungen betrieben werden.

Alternativ können vor Nutzungsbeginn entlang der Baulinie Lärmschutzwände mit gleicher Mindesthöhe errichtet werden.

Die neu geplante Zufahrt ist zu berücksichtigen.

**9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON  
BÄUMEN, STRÄUCHERN ODER SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Siehe Plan.

Der vorhandene Baumbestand in der Grünfläche ist durch eine zusätzliche parallel zur Grubenstraße anzupflanzende Baumreihe (standortgerechte Hochstämme im Abstand von höchstens 8 m zueinander) und weitere Gehölzpflanzungen zu verdichten. Ausgenommen hiervon ist der maximal 15 m breite Bereich der Ein- und Ausfahrt.

Die Auswahl der Bäume/ Gehölze muss der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ entsprechen.

**10. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche mit Anpflanzungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden durch die vorliegende Teiländerung überplant. Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Grünfläche entstehende ökologische Defizit in Höhe von 54.594 ökologischen Werteinheiten wird durch das Einbringen von bei der Naturland Ökoflächen-Management GmbH vertraglich gesicherten Ökokontopunkten aus der genehmigten Ökokontomaßnahme „Entwicklung standortangepasster Hainsimsen-Buchenwälder auf der Privatfläche des Hofgutes Tascherhof“ (Ostteil) kompensiert.

Die Ökokontoflächen befinden sich auf der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, Flur 22, Flurstück 5325/5.

**10. GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES**

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## ***FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)***

---

### **Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)**

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzabwässer sind dem vorhandenen Abwasserkanal in der Grubenstraße zuzuführen.
- Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in den Heinitzweiher eingeleitet.
- Für die zukünftig getrennte Ableitung zu einem oberirdischen Gewässer hin ist zu überprüfen, ob eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen bzw. die bestehende Erlaubnis anzupassen ist.





## GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



## GEWERBEGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

**FH**

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE (ALS MINDESTMASS)

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 ABS. 1 BAUNVO)

**FH<sub>max.</sub>**

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE (ALS HÖCHSTMASS)

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 ABS. 1 BAUNVO)

**GRZ**  
0,8/1,0

## GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

**a**

## ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)



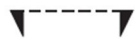
## BAULINIE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)



## BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



## ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



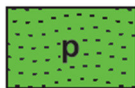
## ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



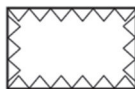
## UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



## PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



## VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN, EINSCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)



## FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)



## FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)



## ANPFLANZUNG EINER BAUMREIHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise
-	-

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsl. I 2014 S. 2).
- Waldgesetz für das Saarland (LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2013 (Amtsl. I S. 268).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsl. I S. 376).

## Hinweise

### \* Kriegsmunition

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist.

Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden.

### \* Altlasten

Teile des Plangebietes sind im Altablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz unter den Ordnungsnummern TBLM 431, 438, 441, 458 sowie ELS 4013 verzeichnet.

An solchen Altstandorten ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. vor Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Überprüfung hinsichtlich eines evtl. vorhandenen Umweltgefährdungspotentials durchzuführen.



# Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

## 1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Juglans regia</i>	Walnuß

In öffentlichen und privaten Grünflächen:

Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten, z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne.

## 2. Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Vogelbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

## 3. Hecken

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum

## 4. Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum Vulgare</i>	Liguster

## 5. Klettergewächse

<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	Wilder Wein
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Vitis ciognetiae</i>	Scharlachwein
<i>Wisteria sinensis</i>	Lyzinie
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie



# Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

#### 1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

\* **WA, Allgemeines Wohngebiet**

gem. § 4 BauNVO

\* **GE, Gewerbegebiet**

gem. § 8 BauNVO

siehe Plan

#### 1.1.2 Zulässige Anlagen

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**

gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

\* Wohngebäude

\* Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

**Im Gewerbegebiet GE**

gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauNVO

\* Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, -plätze und öff. Betriebe

\* Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude

\* Tankstellen

● Hierzu sind weitere Festsetzungen unter Punkt 9 zu beachten

#### 1.1.3 Ausnahmsw. zulässige Anlagen

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**

sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**Im Gewerbegebiet GE**

können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise

\* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

zugelassen werden



- 1.1.4 Nicht zulässige Anlagen**  
§ 1 Abs. 5 BauNVO  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
sind nicht zulässig:  
\* Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**Im Gewerbegebiet GE**  
sind nicht zulässig:  
\* Anlagen für sportl. Zwecke, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
\* Vergnügungsstätten

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
II

**Im Gewerbegebiet GE**  
I und II als Höchstgrenze

siehe Plan

- 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
§§ 17 u. 19 BauNVO

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
0,4 als Höchstgrenze

**Im Gewerbegebiet GE**  
0,8 als Höchstgrenze

siehe Plan

- 1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
§§ 17 u. 20 BauNVO

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
0,8 als Höchstgrenze

**Im Gewerbegebiet GE**  
0,8 und 1,6 als Höchstgrenze

siehe Plan

- 1.2.4 Höhe baul. Anlagen**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
§ 18 BauNVO

**Im Gewerbegebiet GE**  
sind Firsthöhen als Mindestmaß über NN festgesetzt.

siehe Plan

- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

- 2.1 Bauweise**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA**  
ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt.  
\* Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig.

siehe Plan



- |   |  |
|---|--|
| <p><b>2.2 Überbaubare Grundstücksflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>   | <p>Die bebaubaren Flächen sind durch Baulinien gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt</p> <p>siehe Plan</p> <p>* Stellplätze und Nebenanlagen dürfen im Allg. Wohngebiet WA auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden</p>   |
| <p><b>3. Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>                        | <p>* Verkehrsfläche<br/>* Einfahrtsbereiche<br/>* Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>siehe Plan</p>  |
| <p><b>4. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB</p>   | <p>Abwassersammler</p> <p>siehe Plan</p>   |
| <p><b>5. Öffentliche und private Grünflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>  | <p>* Private Grünflächen<br/>Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB festgesetzt</p> <p>siehe Plan</p>   |
| <p><b>6. Wasserflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</p>  | <p>* Weiher und offener Wassergraben</p> <p>siehe Plan</p>   |
| <p><b>7. Wald</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB</p>   | <p>Hierzu sind die unter Punkt 8 beschriebenen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen</p> <p>siehe Plan</p>  |
| <p><b>8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> | <p><b>M 1</b><br/>Die für die Durchführung der Maßnahme eingegrenzte Fläche ist mit vegetationsfähigen Erdmassen zu überdecken und der Sukzession zu überlassen.<br/>Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.</p> <p><b>M 2</b><br/>Der vorhandene lichte Baumbestand zw. dem Gewerbegebiet und dem benachbarten Wohngebiet ist durch weitere Gehölzpflanzungen zu verdichten.<br/>Die Auswahl der Gehölze muß der nachgestellten Pflanzliste entsprechen.<br/>Die Maßnahme ist nach vorangehender Abstimmung mit dem städt. Bauamt vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.</p> |



### M 3

Das Feuchtgebiet im Norden des Plangebietes, bestehend aus Wasserfläche, Röhricht und Ufer-Hangbewuchs, ist zu erhalten, von jeder Nutzung freizuhalten und der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.

9. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- \* Auf den festgesetzten Flächen sind vor Nutzungsbeginn Gebäude zu errichten, die in Richtung Wohngebiet keine Öffnungen aufweisen dürfen  
\* Die Mindesthöhen der baul. Anlagen sind folgendermaßen festgesetzt:  
siehe Plan  
\* Lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen dürfen nur in lärm-mindernden Einhausungen betrieben werden.  
\* Stattdessen können auch entlang der Baulinien vor Nutzungsbeginn Lärmschutzwände errichtet werden.
10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Auf den privaten Grünflächen zw. den Gewerbegebieten und entlang der Grubenstraße sind standortgerechte Hochstämme im Abstand von höchstens 8,00 m anzupflanzen.  
Der Abstand zur Straße darf höchstens 3,50 m betragen.  
Die Baumarten sind gem. nachstehender Pflanzliste auszuwählen.
11. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Die Wasserfläche und der daran anschliessende Waldsaum sind zu erhalten.  
Hierzu gilt auch die zuvor beschriebene Maßnahme M 3.
12. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB**  
§ 9 Abs. 1a BauGB
- Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Verursachern zugeordnet.  
Als Ausgleich gelten die zuvor beschriebenen Maßnahmen M 1 bis M 3.
13. **Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht**  
§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
- siehe Plan



# Planzeichenerläuterung

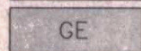
zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB



WA

## Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet



GE

Gewerbegebiet

0,8 ; 1,6  
0,4 ; 0,8  
I ; II  
FH

## Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß  
Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß  
Zahl der Vollgeschosse  
Höhe baul. Anlagen



o

B

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie



Baugrenze



Hauptfährstrichtung

## Verkehrsflächen

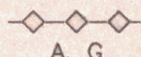
Straßenverkehrsflächen



Einfahrtsbereich



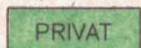
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



A, G

## Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

unterirdisch: Abwasser A  
Gas G



PRIVAT

## Grünflächen

Private Grünflächen



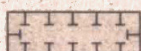
## Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen



## Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Wald



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

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

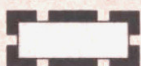
## Sonstige Planzeichen



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Flächen unter denen der Bergbau umgeht (tagesnaher Abbau)

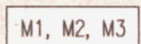


Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



TBLM, ELS

Altstandort mit Ordnungsnummer



M1, M2, M3

Maßnahmen gemäß Textteil



## Rechtsgrundlagen

- \* **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- \* **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- \* **die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- \* **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- \* **der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- \* **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- \* **das Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 1993, S. 482)
- \* **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- \* **das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)
- \* **das Saarländische Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt Nr. 17 vom 24. April 1998)