

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a  
Am Biedersberg in Neunkirchen

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 17a Am Biedersberg in Neunkirchen ist seit dem 05.01.1979 rechtsverbindlich.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dieser in seinen Festsetzungen und dem dargestellten Erschließungskonzept auf das Vorhaben eines Erschließungsträgers abgestimmt, dort innenstadtnah ein Gebiet mit verdichteter Wohnbebauung (Reihenhäuser) zu schaffen.

Inzwischen hat sich gezeigt, daß dieses Konzept nicht marktfähig ist; nur ein geringer Teil des Gebietes konnte entsprechend dieser Konzeption bebaut werden.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der Nachfrage aus der Bevölkerung an Stelle der verdichteten Bebauung vorwiegend Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Das ursprüngliche Erschließungskonzept bleibt größtenteils unverändert, da Teile davon bereits hergestellt sind.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Die von der Änderung betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

#### 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehört:

1. Minister für Umwelt, Saarbrücken
2. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken
3. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
4. Gewerbeaufsichtsamt, Saarbrücken
5. Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen
6. Forstamt, Neunkirchen
7. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken
8. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen
9. Untere Naturschutzbehörde, Neunkirchen
10. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
11. Deutsche Bundesbahn, Bahnmeisterei, Neunkirchen
12. Neunkircher Verkehrsgesellschaft
13. Oberpostdirektion, Saarbrücken
14. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
15. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
16. Polizeirevier Neunkirchen

#### 5. Bauliche Nutzung

Auf den noch unbebauten Flächen im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet ist künftig statt der bisher zulässigen verdichteten Bebauung nur noch eingeschossige Einzelhausbebauung zulässig. Im Bereich der Tennisanlage ist durch Erweiterung der überbaubaren Fläche der Bau einer weiteren Tennishalle möglich.

#### 6. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung galt es, den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz) folgend, den Bebauungsplan hinsichtlich der Vermeidung evtl. auftretender Berührungskonflikte zwischen vorh. Tennisanlage und unmittelbar angrenzendem allgemeinen Wohngebiet zu überprüfen.

Die zuständige Fachbehörde, das Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, hat daher eine Ermittlung der von der Tennisanlage ausgehenden Geräuschemissionen durchgeführt.

Danach ist an den nächstgelegenen Bebauungsflächen des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets mit einem Beurteilungspegel von 60 dB (A) tagsüber zu rechnen. Der gebietsbezogene Immissionsrichtwert für "Allgemeines Wohngebiet" von 55 dB (A) wird somit um 5 dB (A) überschritten.

Der genannte Wohnbereich wird also von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beeinträchtigt. Um diese Beeinträchtigungen zu eliminieren, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es hat sich gezeigt, daß der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher ausgewiesene, mit einem Pflanzgebot belegte Grünstreifen, allein nicht ausreicht, um die Überschreitung des Immissionsrichtwertes auf das erforderliche Maß abzubauen.

Als geeignetes Mittel wird die Errichtung einer mind. 2,50 m hohen Lärmschutzwand möglichst nahe an der Lärmquelle, also am Ballfangzaun der Tennisanlage angesehen.

Außerdem sollte die künftige Bebauung auf den im Osten unmittelbar an die Tennisanlage angrenzenden Baugrundstücken auf ein Vollgeschoß begrenzt bleiben.

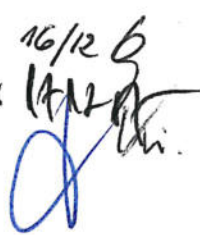
Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einerseits und der Belange des Tennissports andererseits, wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung, Festsetzungen getroffen, die der Beseitigung der beschriebenen immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation dienen soll. Entlang des Ballfangzaunes an der Ostseite der Tennisanlage ist daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen ausgewiesen. Auf den noch zu bebauenden Wohngrundstücken an der Ostgrenze der Tennisanlage ist nur eingeschossige Bebauung zulässig.

#### 7. Kosten

Die Kosten für die erforderliche Lärmschutzwand gehen zu Lasten des Erschließungsträgers, der Eigentümer der noch unbebauten Baugrundstücke ist.

#### 8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Mil  
(Neuber):  
16/12 6  




Neunkirchen, den 26. Juli 1989



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a  
Am Biedersberg in Neunkirchen

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 a Am Biedersberg in Neunkirchen ist seit dem 05.01.1979 rechtsverbindlich. Eine im Jahre 1987 durchgeführte 1. Änderung trat am 07.04.1988 in Kraft.

Im Bebauungsplan ist neben einer Sportanlage (Tennis) und zweier Mischgebiete ein ausgedehntes Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Am Rande dieses WA befindet sich im Anschluß an die Tennisanlage der Sitz eines Betriebes für Vermessungswesen, Verkehrs- und Umweltplanung, EDV, grafische Datenverarbeitung und Software-Entwicklung. Der Betrieb ist nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung als nichtstörend anzusehen. Die Betriebsfläche ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Wegen der beengten räumlichen Verhältnisse, in denen der Betrieb derzeit untergebracht ist, wurden von der Firma bereits zwei Wohnhäuser angemietet, in denen die Abteilung für Elektronische Datenverarbeitung eingerichtet wurde.

Die Teilverlagerung des Betriebes in das Wohngebiet führte zu einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung. Durch Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen soll diese Negativentwicklung nicht nur gebremst, sondern wieder rückgängig gemacht werden.

Ein zweiter Änderungspunkt betrifft das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Albert-Bau. Die Nutzung in dem Mischgebiet ist derart eingeschränkt, daß die nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen bis auf eine ausgeschlossen sind.

Da die allgemeine Zweckbestimmung von ausgewiesenen Gebieten gewahrt sein muß, geht die Rechtsprechung davon aus, daß so weitgreifende Einschränkungen - wie im vorliegenden Fall - unzulässig sind, insbesondere, wenn das gesamte Gebiet davon betroffen ist. Die bisher geltende Festsetzung bedarf daher einer Änderung

## 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen für einen im Plangebiet ansässigen nichtstörenden Betrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit ausgewiesen werden, zum anderen soll eine aus heutiger Sicht unzulässige Nutzungsbeschränkung aufgehoben werden. Stattdessen sollen neue Festsetzungen getroffen werden, durch die auf die Erfordernis einer Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen hingewiesen wird.

## 3. Geltungsbereich der Planänderung

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

## 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1. Kommunaler Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken
6. Forstamt Neunkirchen, Neunkirchen
7. Staatliches Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken
8. Staatl. Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen
9. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
10. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
11. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken
12. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
13. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
14. Minister für Umwelt, Saarbrücken
15. Abwasserverband Saar, Saarbrücken

## 5. Bauliche Nutzung

In dem an das neben der Tennisanlage gelegenen Mischgebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden die Baugrenzen geändert und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) als Ausnahme zugelassen.

Die Nutzungsbeschränkung für das im östlichen Planbereich ausgewiesene Mischgebiet entfällt, stattdessen wird der Bereich zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders gekennzeichnet.

#### 6. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung galt es, den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) folgend, evtl. zu erwartende Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung in Betracht zu ziehen. Zum einen ist das Vorhandensein eines nichtstörenden Betriebes für Vermessungswesen, Verkehrs- und Umweltplanung, EDV, grafische Datenverarbeitung sowie Entwicklung und Herstellung von Computer-Software sowie dessen berechtigter Bedarf an angemessener Erweiterungsfläche zu berücksichtigen, zum anderen aber mußte den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Das Unternehmen war wegen der bisher fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten gezwungen, im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, abseits seines Standortes, zwei Wohnhäuser anzumieten und dort die Abteilung für Elektronische Datenverarbeitung unterzubringen, was zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung führte. Der Betrieb soll daher an seinem bisherigen Standort konzentriert werden. Angrenzend an den Betriebsstandort liegen seit Jahre unbebaute Grundstücke, die sich als Erweiterungsfläche für den Betrieb anbieten. Die Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es war daher zu überprüfen, ob ein solcher Betrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden kann. Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich gezeigt, daß der Betrieb nichtstörend ist, da nur Bürotätigkeiten ausgeübt werden, Klagen von Nachbarn der angemieteten Reihenhäusern hinsichtlich irgendwelcher Störungen sind nicht bekanntgeworden. Nach § 4 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung kann der Betrieb als nichtstörender Gewerbebetrieb im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden.

Ein weiterer Änderungspunkt ergab sich aus der herrschenden Rechtsprechung. Für das im östlichen Planbereich gelegene Mischgebiet galten bisher Festsetzungen, die lediglich eine Nutzungsart zuließen. Derart weitgreifende Einschränkungen, die nicht nur Teilbereiche, sondern das gesamte ausgewiesene Gebiet betreffen, sind nach der einschlägigen Rechtsprechung unzulässig, da sichergestellt sein muß, daß die Allgemeine Zweckbestimmung eines solchen Gebietes gewahrt ist. Es war daher erforderlich, die bisherige Nutzungsbeschränkungen für das betroffene Mischgebiet zurückzunehmen. Da das Mischgebiet an ein Allgemeines Wohngebiet grenzt, muß mit dem Entstehen von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen gerechnet werden. Es sind also Festsetzungen zu treffen, die das Entstehen solcher Konflikte verhindern. Deshalb wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Berührungsbereich des Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB als Fläche 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 ausgewiesen.

In diesem nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB besonders gekennzeichneten Bereich sind zum Schutze des Wohngebietes vor aus dem Mischgebiet evtl. austretenden Emissionen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erhöhte Anforderungen zu stellen.

Der besonders gekennzeichnete Bereich ist auf seiner gesamten Länge (ca. 270 m) mit einem gewerblich nutzbaren Gebäude bebaut. Das Gebäude bildet einen Riegel zwischen dem ausgewiesenen Wohngebiet und dem Mischgebiet und kann somit wirksam Lärmschutz bieten.

Im wesentlichen ist zu fordern, daß in den in Richtung Wohngebiet gelegenen Außenwänden keine Öffnungen angelegt werden bzw. evtl. erforderliche Belichtungsöffnungen in fest verschlossener Bauart auszuführen sind.

Abgasanlagen müssen so eingerichtet sein, daß weder störende Geräusche, noch die Luft verunreinigende Stoffe und Gerüche austreten können.

Der Geräuschpegel von Belüftungsanlagen darf die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Pegel nicht überschreiten.



Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, daß mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und den darauf aufbauenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen die Voraussetzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen dem ausgewiesenen Wohngebiet und dem angrenzenden Mischgebiet gegeben sind.

7. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt Neunkirchen

### 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Biedersberg"

#### Begründung

Verfahrensstand: Satzung



### 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“

Bearbeitet im Auftrag der

**F&R**

**Industriemontage Abbruch GmbH**

Biedersbergweg 99

66538 Neunkirchen



Bearbeitet in Zusammenarbeit mit der

**Kreisstadt Neunkirchen**

Oberer Markt 16

66538 Neunkirchen



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Neunkirchen / Saar

Tel.: 06841 / 95932 -70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Sylvia Schlicher (AKS)

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath (Grünordnung)

Stand: **23.09.2019**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	<b>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1.1	Standortverbesserung der Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH – Sicherung als Arbeitsstandort	1
1.1.2	Ergänzung durch Wohngebäude für Firmen--- und Betriebsangehörige	2
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1	<b>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</b>	<b>2</b>
3.2	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
3.3	<b>Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung</b>	<b>4</b>
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1	<b>Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>5</b>
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	7
4.2	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
4.3	<b>Verwendete Fachgutachten</b>	<b>9</b>
4.4	<b>Restriktionen für die Planung</b>	<b>9</b>
4.4.1	Schutzabstand Bachlauf	10
4.4.2	Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
4.4.3	Schutzabstand Wald	10
4.4.4	Geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)	10
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
5.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)	11
5.1.2	Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)	11
5.1.3	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	12
5.1.4	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	14
5.2	<b>Mass der baulichen Nutzung</b>	<b>15</b>
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	15
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	16
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) /	16
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	16
5.3	<b>BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b>	<b>17</b>
5.4	<b>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)</b>	<b>17</b>
5.5	<b>Verkehr</b>	<b>18</b>



5.5.1	Verkehrliche Konzeption	18
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	18
<b>5.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
5.6.1	Allgemeine Konzeption	19
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	19
5.6.3	Abwasserentsorgung	19
5.6.4	Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung	20
<b>5.7</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>20</b>
5.7.1	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
<b>5.8</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>21</b>
5.8.1	Allgemeine Konzeption	21
5.8.2	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	22
5.8.3	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	22
5.8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.8.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	24
5.8.6	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)	27
5.8.7	Aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit sämtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	27
<b>5.9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>27</b>
5.9.1	Schutzabstand Bachlauf (gem. § 56 Abs. 3 SWG)	28
5.9.2	Schutzabstand Wald (gem. § 14 Abs. 3 LWaldG)	28
5.9.3	Genehmigungsbescheid gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	29
5.9.4	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	29
<b>5.10</b>	<b>Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB</b>	<b>29</b>
<b>5.11</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>29</b>
5.11.1	Bodendenkmäler	29
5.11.2	Einhaltung der Grenzabstände	29
5.11.3	Baumpflanzungen	29
5.11.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	30
5.11.5	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	30
5.11.6	Grunddienstbarkeit	30
5.11.7	Munitionsfunde	30
5.11.8	Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen	30
5.11.9	Angrenzende Bahnlinie	30
5.11.10	Vegetationsschutz	31
5.11.11	Naturgas	31

5.11.12	Ehemalige Eisenerzkonzession	31
5.11.13	Artenschutzmaßnahmen Reptilien	31
5.11.14	Schallschutztechnisches Gutachten	32
5.11.15	Telekommunikationslinien	32
5.11.16	Alter Stollen	32

---

<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>32</b>
----------	----------------------	-----------

<b>6.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>32</b>
6.1.1	Angaben zum Standort	32
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	33
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	33
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	34
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	34
<b>6.2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE</b>	<b>35</b>
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	35
6.2.2	Naturraum und Relief	35
6.2.3	Geologie und Böden	36
6.2.4	Klima und Lufthygiene	36
6.2.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	37
6.2.6	Arten und Biotope	37
6.2.7	Fauna	42
6.2.8	Immissionssituation	42
6.2.9	Kultur- und Sachgüter	43
<b>6.3</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)</b>	<b>43</b>
<b>6.4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>	<b>44</b>
6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	44
<b>6.5</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>45</b>
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	45
6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltschäden)	47
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	54
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	54
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	55
<b>6.1</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen</b>	<b>55</b>
<b>6.2</b>	<b>EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG</b>	<b>55</b>
<b>6.3</b>	<b>SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN</b>	<b>60</b>
<b>6.4</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>60</b>

<b>6.5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>60</b>
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>61</b>
<b>7.1</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>61</b>
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	61
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	62
7.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	63
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter	63
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	63
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	63
7.1.7	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	63
7.1.8	Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	63
7.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	64
<b>7.2</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>64</b>
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	64
7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	64
<b>7.3</b>	<b>Fazit</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN</b>	<b>64</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG</b>	<b>65</b>
<b>9.1</b>	<b>Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand November 2017)</b>	<b>65</b>
<b>9.2</b>	<b>Stellungnahme DB AG vom 26.03.2018</b>	<b>69</b>
<b>9.3</b>	<b>Stellungnahme des Oberbergamtes des Saarlandes vom 07.03.2018</b>	<b>71</b>

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 13.12.2017 auf Antrag der Eigentümergemeinschaft Ferraro-(Claudia, Gesua, Laura, Sandra Ferraro) den Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“ gefasst.

Die Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH, Biedersbergweg 99, in Neunkirchen führt Abbrucharbeiten an Gebäuden aller Art sowie Demontagen z.B. von Industrieanlagen durch und bietet Entsorgungsdienstleistungen an.

Auf dem Betriebsgelände im Biedersbergweg werden die firmeneigenen Lkw und Baumaschinen abgestellt. Darüber hinaus werden leere und volle Container zwischengelagert. Im Jahr 2010 wurden der Betrieb einer Brecheranlage für die Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen sowie der Betrieb einer Sortieranlage zur Rückgewinnung von Stoffen für den Wirtschaftskreislauf genehmigt. Für die Anlagen der Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH liegen Genehmigungsbescheide nach Bundes-Immissionsschutzgesetz vor.<sup>1</sup>

Die Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH beabsichtigt auf ihrem Firmengelände, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Biedersberg“ vier Wohngebäude für die Betriebsinhaber sowie Angehörige zu errichten.

Für den westlichen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan Nr. 17 „Am Biedersberg“. Dieser soll nun geändert und erweitert werden. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes gemischte Baufläche dar. Eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans ist demnach ebenfalls erforderlich.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Neunkirchen / Saar – beauftragt.

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Standortverbesserung der Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH – Sicherung als Arbeitsstandort

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ sowie neben dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kiesel“. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst das Firmengelände der F&R Industriedemontage und Abbruch GmbH. Neben dem bestehenden Firmengelände mit seinen über BImSchV genehmigten Anlagen ist nun geplant, im nordwestlichen Teil des Plangebiets im Anschluss an bestehende Wohnbebauung vier Wohngebäude für die Firmen- und Betriebsangehörige zu errichten. In diesem Zuge möchte die Kreisstadt Neunkirchen auch das gesamte Firmengelände, das bisher noch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes ist, bauplanungsrechtlich sichern.

Eckdaten des Unternehmens laut Homepage:<sup>2</sup>

- Über 150 Angestellte
- spezialisiert in Asbestsanierungen, Demontagen, Verschrottung und Abbruch
- Jahresumsatz: rd. 30 Mio. Euro

Das Unternehmen Ferraro ist ein wichtiger Arbeitsplatzstandort der Kreisstadt Neunkirchen.

---

<sup>1</sup> Genehmigungsbescheid; Genehmigungsregister-Nr.:M-09/2010 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 19 Bundes-Immissionsschutzgesetz für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung und Verwertung von Abfällen sowie zur Produktion von Sekundärrohstoffen, insbesondere einer Recyclinganlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (mineralische Abfälle wie Beton, Straßenaufbruch etc.) sowie Sortierung, zeitweilige Lagerung und Umschlag von sonstigen nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen

<sup>2</sup> Siehe hierzu: <http://www.ferraro-fr.eu/einige-eckdaten-unseres-unternehmens/>



Mit dem Bebauungsplan sollen daher die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die „planerische Lücke“ zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 17 „Am Biedersberg“ und Nr. 93 „Auf'm Kessel“ geschlossen werden. Eine Erweiterung oder Veränderung des mit Genehmigungsbescheid vom 03. März 2010 genehmigten Betriebes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht.

#### **1.1.2 Ergänzung durch Wohngebäude für Firmen--- und Betriebsangehörige**

Östlich des bestehenden Wohngebiets „Biedersbergweg“ schließt sich im Plangebiet eine derzeit noch unbebaute Freifläche an. In diesem Bereich sollen vier Wohnhäuser erschlossen werden. Da im bestehenden Bebauungsplan Nr. 17 „Am Biedersberg“ für diesen Bereich Mischgebiet sowie keine überbaubare Fläche festgesetzt ist, ist die Änderung sowie die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ erforderlich.

## **2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Plangebiet schließt sich westlich an den Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kessel“ an. Dabei wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 „Am Biedersberg“ im östlichen Teilbereich geändert und erweitert.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“ erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 13.12.2017. Der Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“ wurde am \_\_. \_\_. \_\_ vom Stadtrat gefasst.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung und der Dokumentation in einem Umweltbericht.

Das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung erfolgt unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An diesem sogenannten „Scoping-Verfahren“ schließt sich das bekannte Bebauungsplanverfahren an.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen. Ebenso gibt die Planzeichnung unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“ einen vollständigen Überblick über den Verfahrensverlauf.

## **3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET**

### **3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE**

Das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“ befindet sich nördlich der Eisenbahnstrecke von Neunkirchen nach Wellesweiler zwischen dem Biedersbergweg sowie der Straße „In den Hilswiesen“ im Osten und die Pfalzbahnstraße im Westen, nordöstlich der Innenstadt in Neunkirchen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 5,6 ha.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 249 m und 260 m über NN. Hierbei fällt das Gelände auf einer Strecke von rund 300 m von Westen in Richtung Osten hin ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt hierbei 3-4%, wobei der überwiegend gewerblich genutzte Bereich.

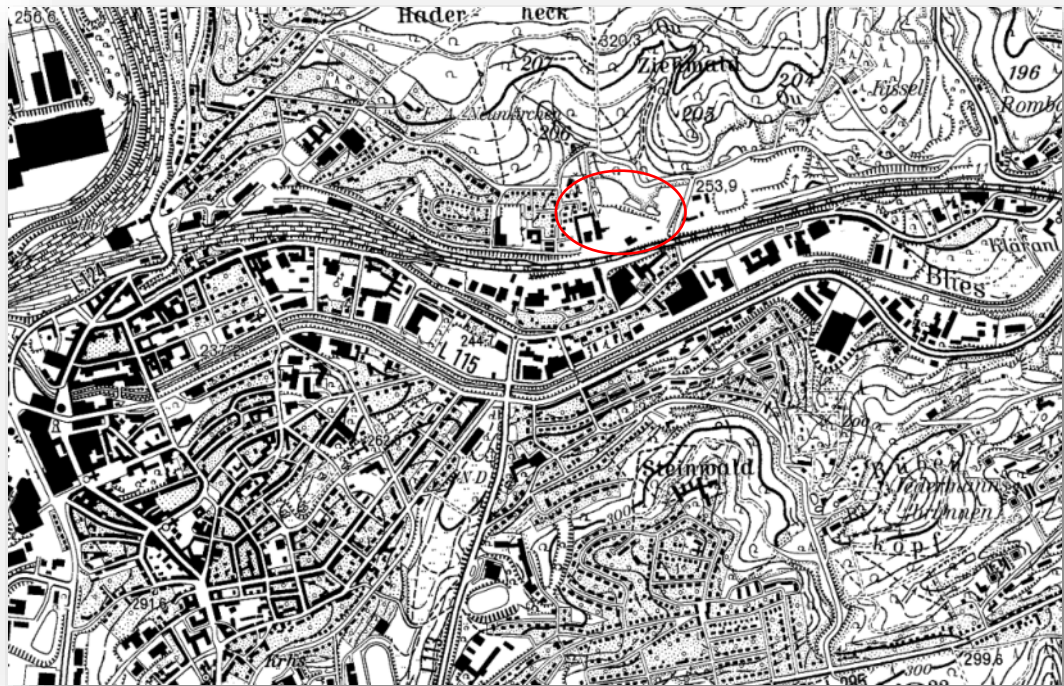


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet von Neunkirchen (TK 25)

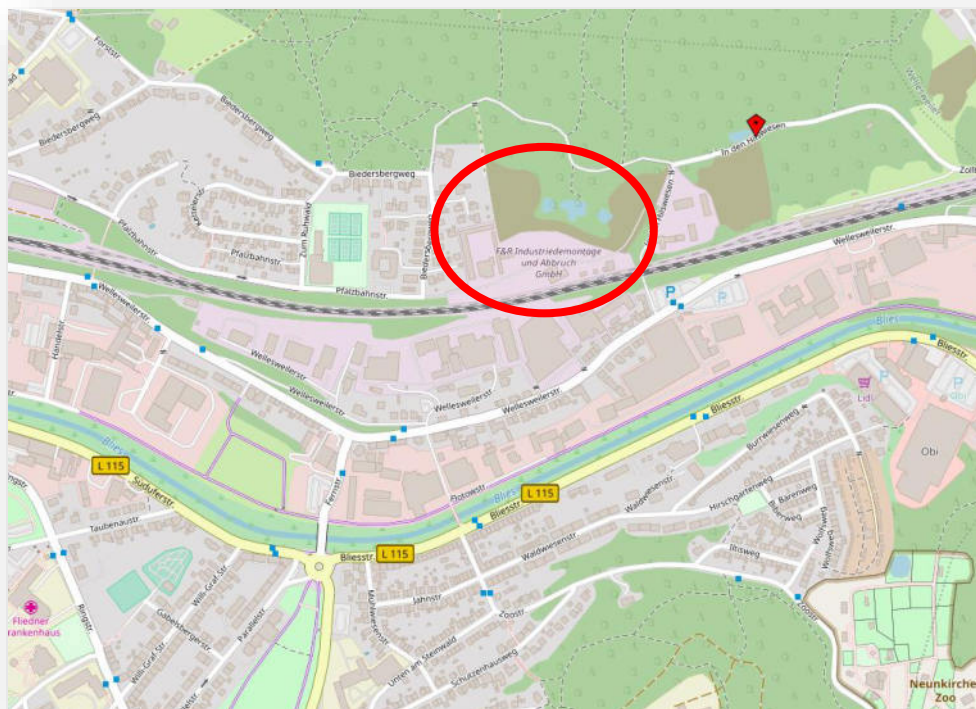


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle OpenStreetMap)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 08 im Wesentlichen folgende Flurstücke: 57/9, 30/1, 30/2, 20/30, 20/33, 58284, 58/286, 349/47, 52/2, 47/29 und einen Teil der Parzelle 54/65.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen. Von der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Neunkirchen ist der gleiche räumliche Geltungsbereich betroffen.

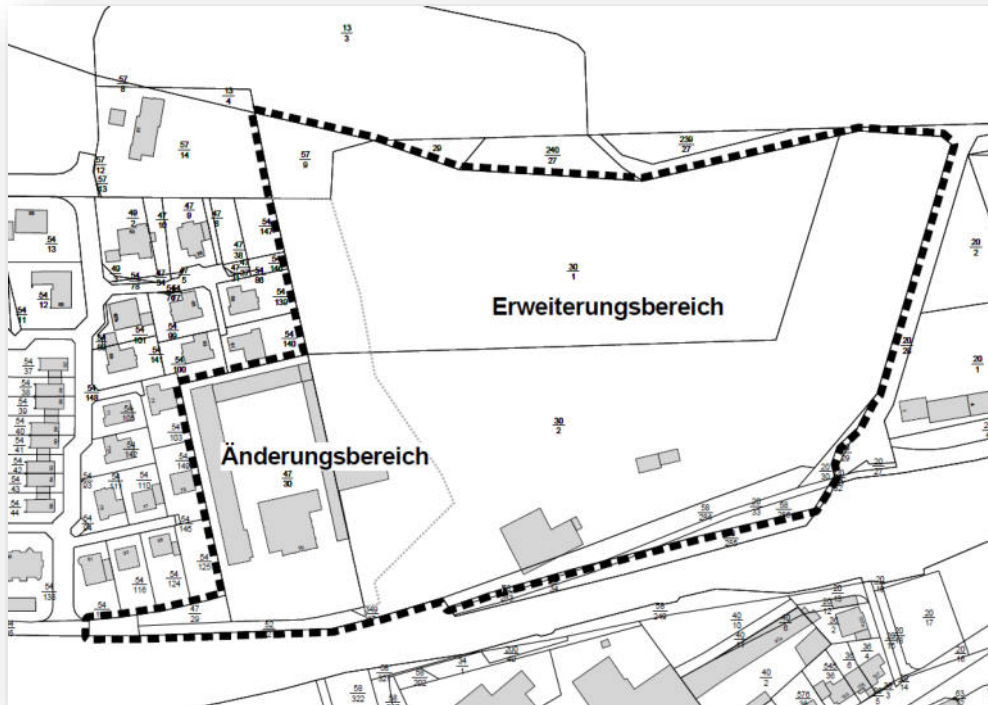


Abbildung 3: Geltungsbereich Plangebiet (Quelle: Stadtplanungsamt Neunkirchen)

Die in der Örtlichkeit wahrnehmbaren Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes lassen sich grob wie folgt beschreiben:

- im Norden: Wald
- im Westen: das Wohngebiet „Biedersbergweg“
- im Süden: durch die Bahnlinie
- im Osten: durch die Straße „In den Hilswiesen“

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bezüglich der Nutzungen lassen sich im Planungsgebiet in verschiedene Bereiche unterscheiden.

1. Im nördlichen Teil befinden sich Waldflächen, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen. Innerhalb der Waldflächen befinden sich ein natürliches, jedoch nur periodisch Wasser führendes Fließgewässer (Haderbach) und zwei künstlich angelegte Teiche.
2. Im Südwesten des Plangebietes liegen die Verwaltungsgebäude der Ferraro Group. Hier sind teilweise bereits Wohnungen für Betriebsangehörige untergebracht, so dass dieser Bereich den Charakter eines Mischgebietes besitzt.
3. Im Süden schließen sich bestehende Gewerbegebäude, Hallen für Container sowie nicht überdachte Materialboxen,
4. im Osten bestehende Industrieflächen des bereits nach BImSchG mit Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M – 09 / 2010) vom 03. März 2010 genehmigten Recyclingbetriebes an. Zwischen den Hallen finden sich Rangier- und Stellflächen sowie Lagerflächen, die weitestgehend versiegelt sind.



5. Im Nordwesten des Geltungsbereiches, wo die Anlage von Wohnbebauung geplant ist, gibt es derzeit eine ruderal Wiese.

In der Umgebung des Planungsgebietes schließt sich westlich ein Wohngebiet am Biedersbergweg an. Im Norden gehen die Waldflächen über die Plangebietsgrenze weiter. Im Osten findet sich die Straße „In den Hilswiesen“ sowie weitere Gewerbebetriebe (Fa. Heidemann - Bauunternehmen). Im Süden liegen die Bahngleisanlagen.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP Siedlung liegt die Stadt Neunkirchen mit ihren Stadtteilen in der Kernzone des Verdichtungsraums. Neunkirchen wird hierbei als Mittelzentrum eingestuft. Es liegt an der Siedlungsachse 1. Ordnung (Saarbrücken – Neunkirchen – St. Wendel – Mainz)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind in erster Linie die Ziffern 7 und 12 des LEP Siedlung von Bedeutung:

*(7) (G) Die Mittelzentren als Standorte für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, Wirtschaft, Ausbildung sollen in ihrer Funktion gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden.*

*(12) (G) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und – soweit möglich – in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden. Eine Anbindung dieser Einrichtungen an das Nahverkehrssystem sowie eine Erreichbarkeit dieser Einrichtungen untereinander in kurzer Fußwegedistanz soll angestrebt werden.*

Die Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

Der Kreisstadt Neunkirchen wird im LEP Siedlung nur für den Stadtteil Neunkirchen ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden (31.12.2016: 22.693 Einwohner). Daraus ergibt sich ein Wohnungsbedarf für 10 Jahre von 794 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf beläuft sich auf ca. 79 Wohneinheiten.

Um zum einen eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und zum anderen die Inanspruchnahme von Freiflächen / Freiraum zu minimieren, sind brachliegende oder untergenutzte innerstädtische Flächen besonders geeignet. Diesem Vorrang erschlossener Baugebiete ist gemäß dem LEP Siedlung dadurch nachzukommen, dass die vorhandenen Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohneinheitenbedarf anzurechnen sind.



Gemäß Ziffer 33 des LEP Siedlung ist seitens der Kommune für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in der Kommune und den Stadtteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen. Laut Absprache mit Herrn Groß von der Landesplanung wird die Wohneinheitenbilanzierung auf 15 Jahre ausgelegt und die im LEP „Siedlung“ angesetzten Siedlungsdichtewerte für die Wohneinheiten angenommen.

In Neunkirchen befinden sich derzeit insgesamt 434 Baulücken. Hierbei wird von 1,3 Wohneinheiten pro Baulücke ausgegangen, was 564 anzurechnenden Wohneinheiten entspricht.

Gemäß Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen gibt es in Neunkirchen-Innenstadt zwei Reserveflächen in einer Gesamtgröße von ca. 10,4 ha, die jedoch nicht mehr weiter verfolgt werden sollen und deshalb von Seiten der Kreisstadt als ruhende Flächen bezeichnet und nicht weiter thematisiert werden. Diese sind jedoch der Vollständigkeit halber in der Baulückenbilanz mit aufgeführt. Diese nicht mehr benötigten Wohnbauflächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des überholten Flächennutzungsplans aufgehoben.<sup>3</sup>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ die landesplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf der höheren Planungsebene getätigten Vorgaben zuträglich ist. Die Planung trägt dazu bei, dass die Kreisstadt Neunkirchen den erforderlichen Wohnraumbedarf weiter abdecken kann.

### Ermittlung der Wohneinheiten der Kreisstadt Neunkirchen

09.05.2017

Ortsteil	Einwohner Basis 31.12.2016 Melderegister	Wohneinheitenbedarf nach LEP	Wohneinheiten ge- samt pro Jahr	Wohne- heiten für 10 Jahre
<b>Zulässige Wohneinheiten nach LEP</b>				
Innenstadt	22693	3,5 pro 1000 EW /a	79,42	794
Furpach	3924	1,5 pro 1000 EW /a	5,886	59
Ludwigsthal	1204	1,5 pro 1000 EW /a	1,806	18
Kohlhof	1683	1,5 pro 1000 EW /a	2,52	25
Heinitz	640	1,5 pro 1000 EW /a	0,96	10
Sinnerthal	589	1,5 pro 1000 EW /a	0,88	9
Wellesweiler	5163	1,5 pro 1000 EW /a	7,74	77
Wiebelskirchen	9192	1,5 pro 1000 EW /a	13,78	138
Hangard	1832	1,5 pro 1000 EW /a	2,748	27
Münchwies	1173	1,5 pro 1000 EW /a	1,759	18
	<b>48093</b>			<b>1175</b>
<b>Vorhandene Wohneinheiten</b>				
<b>Baulücken</b>				

<sup>3</sup> Vgl. Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport – Referat OBB 1.1: Landesplanung, Bauleitplanung vom 15.07.2019

Jan 17	Anzahl	Multiplikator 1,3 für Wohneinheiten		Wohneinheiten gesamt
	434	434X 1,3		<b>564</b>

<b>Ruhende Flächen<sup>4</sup></b>			Größe in ha	
Neunkirchen-Innenstadt			10,4	
<b>Realisierungsfähige</b>				
<b>Bauflächen im FNP</b>	bei 20WE/ha			
Ortsteil	Nummer	Lage/ Bezeichnung	Größe in ha	
Wiebelskirchen	1	südl. Schiffweilerstr.	1	20
	2	Steinbacher Berg	2,4	48
	3	Peternüss	2,03	41
	4	In den Seien	4,01	80
Wellesweiler	5	Auf'm Berg	4,43	89
Kohlhof	6	südl. Sportplatz	2,51	50
Furpach/Ludwigsthal	7	Täufergarten Süd	8,83	177
				<b>505</b>
		Summe Bestand	Summe zulässig	<b>ZUR VERFÜGUNG</b>
<b>BILANZIERUNG</b>		<b>564 + 505= 1069</b>	<b>1175</b>	<b>106</b>

(Quelle: Bauamt Neunkirchen, Stand 09.05.2017)

#### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Siehe Kapitel 6 (Umweltbericht)

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Plangebiet im Osten eine gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie im Westen eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Das allgemeine Wohngebiet im Norden des Plangebiets kann demnach nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Somit ist für die Realisierung der Planung eine Teiländerung des Flächennutzungsplans anzustreben.

<sup>4</sup> In Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport – Referat OBB 1.1: Landesplanung, Bauleitplanung; Die sog. „ruhenden Flächen“ werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgehoben. Sie fließen damit nicht in die Baulückenbilanz mit ein.

Aus diesem Grund wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitgleichen Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Kreisstadt Neunkirchen hat daher die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen (Stadtratsbeschluss vom \_\_\_\_ 2018). Zukünftig soll der nördliche Bereich der bisherigen gemischten Baufläche als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

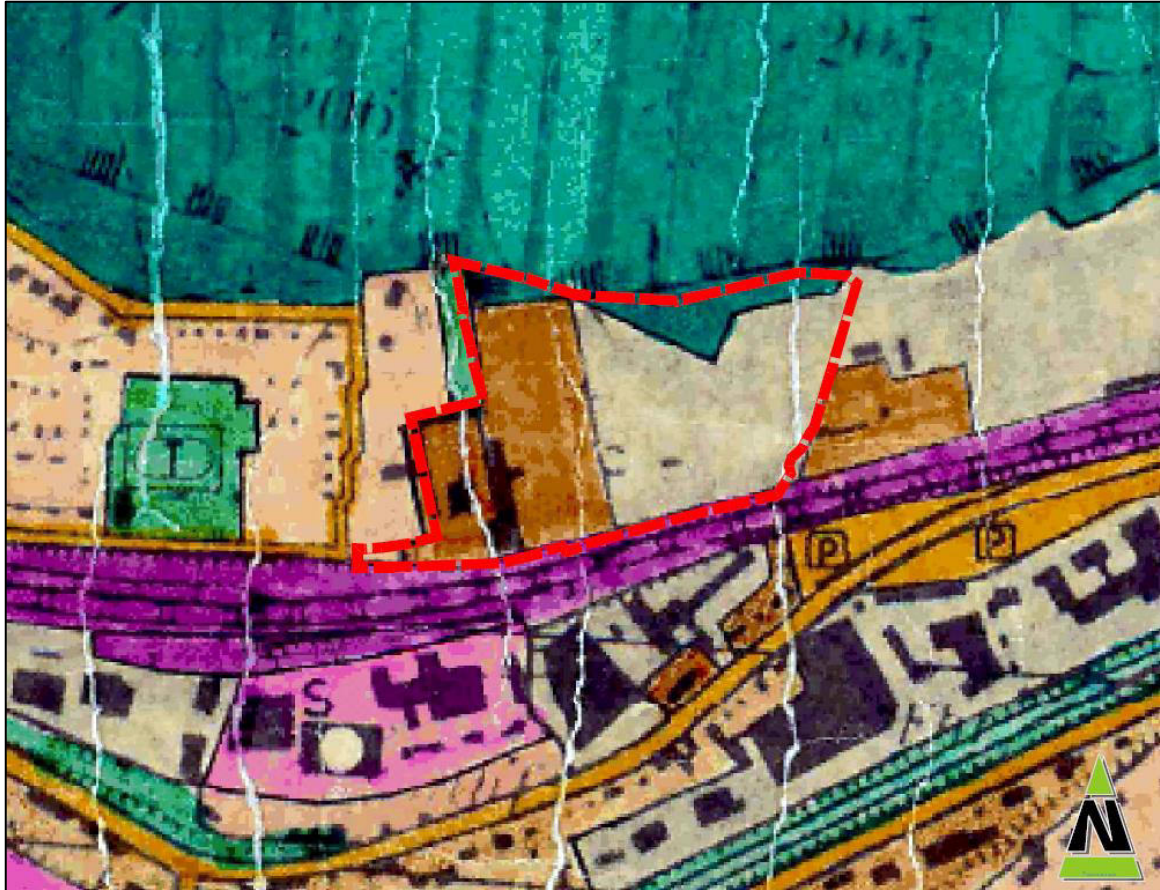


Abbildung 4: Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

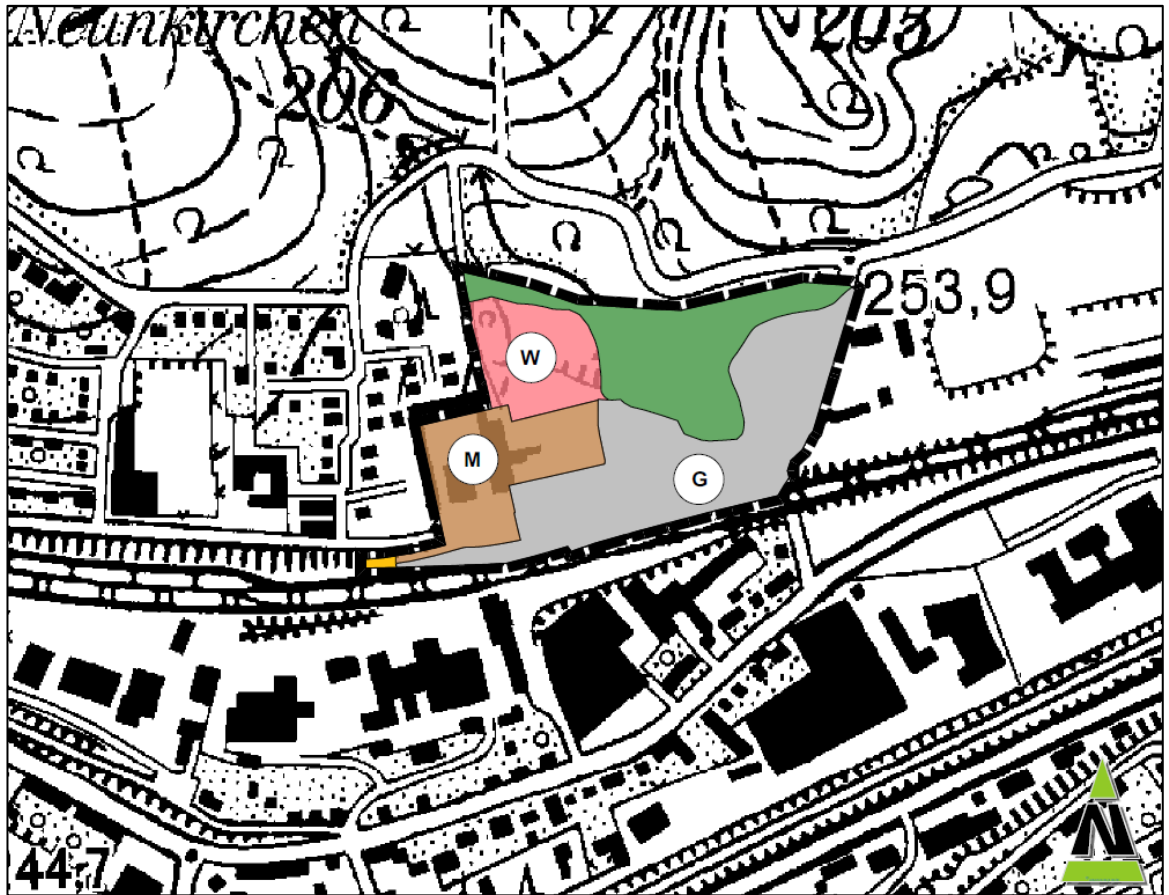


Abbildung 5: Geplante Teiländerung im Flächennutzungsplan

#### 4.3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan wurden in erster Linie auf folgenden Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Büro für Landschaftsökologie GbR; H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll: Fachbeitrag Artenschutz, Herpetofauna (Reptilien / Amphibien) im Rahmen von B-Plan Nr. 17 „Am Biedersberg“, Neunkirchen, August 2018
- SGS-TÜV Saar GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ der Kreisstadt Neunkirchen; 16.04.2019
- Genehmigungsbescheid, Genehmigungsregister-Nr. : M-09/2010 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung und Verwertung von Abfällen sowie zur Produktion von Sekundärrohstoffen, insbesondere einer Recyclinganlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (mineralische Abfälle wie Beton, Straßenaufbruch etc.) sowie Sortierung, zeitweilige Lagerung und Umschlag von sonstigen nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen, März 2010

#### 4.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

#### **4.4.1 Schutzabstand Bachlauf**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Fließgewässer und zwei Stillgewässer. Es handelt sich hierbei um den Haderbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Dieser durchfließt die beiden im Plangebiet befindlichen Teiche und ist im Anschluss verrohrt. Die genaue Lage der Verrohrung ist anhand des vorliegenden Kartenmaterials auch für das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht eindeutig bestimmbar.

Gem. § 56 Abs. 3 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich. Auch an verrohrten Gewässern sind bauliche Anlagen innerhalb des Schutzabstandes unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Der Schutzabstand von 10 m bzw. 5 m zum Haderbach (gemessen ab Uferlinie) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### **4.4.2 Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Aufgrund der Gliederung des Plangebietes vom Industriegebiet, über Gewerbegebiet, über Mischgebiet hin zum Allgemeinen Wohngebiet wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

#### **4.4.3 Schutzabstand Wald**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Norden von Wald umgeben. Somit entfalten hier die Inhalte des § 14 Abs. 3 LWaldG ihre rechtliche Wirkung.

Die Forstbehörde kann nach § 14 Abs. 3 Satz 4 LWaldG Ausnahmen von dieser Festsetzung treffen. Danach akzeptiert das Ministerium diesen Ausnahmetatbestand, wenn seitens der künftigen Grundstückseigentümer durch eine jeweilige Grunddienstbarkeit im Grundbuch die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf geduldet und auf Schadensersatzansprüche verzichtet wird.

#### **4.4.4 Geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop:

- Erlensaum (gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG)

Eine Ausnahmegenehmigung gem. 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG zur Inanspruchnahme geschützter Biotope wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Flächen des Erlensaum durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dauerhaft gesichert werden.

### **5 PLANFESTSETZUNGEN**

#### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wie in Kapitel 4.4.2 schon beschrieben, wird das gesamte Planungsgebiet hinsichtlich der Art seiner baulichen Nutzung unter Beachtung des Störungsgrades der zulässigen Nutzungen in folgende Teilbereiche gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet (siehe Kapitel 5.1.1)

- Mischgebiet (siehe Kapitel 5.1.2)
- Gewerbegebiet (siehe Kapitel 5.1.3)
- Industriegebiet (siehe Kapitel 5.1.4)

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude (s. dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (siehe dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

##### Unzulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- - Anlagen für Verwaltungen,
- - Gartenbaubetriebe,
- - Tankstellen.

##### Bedingte Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

Im Allgemeinen Wohngebiet, in dessen Bereich sich die Altablagerung „In den Hilswiesen II“ NK\_20638 befindet, sind gem. 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Diese sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodengutachten bzw. Bodensanierung zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

##### Erklärung / Begründung

In Allgemeinen Wohngebieten sind außer Wohngebäuden jene Betriebe und Infrastruktureinrichtungen allgemein zulässig, die nach Ausstattung eines solchen Gebietes dazu gehören. Dazu gehören Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Als nicht störende Handwerksbetriebe kommen in diesem Zusammenhang nur Friseurbetriebe, selbständige Bäcker- und Fleischermeister, Schneidereien, Schuster u.ä. in Betracht. Normale Handwerksbetriebe des Baugewerbes hingegen dienen im planungsrechtlichen Sinne regelmäßig nicht der Gebietsversorgung.

Im vorliegenden Fall sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO solche Nutzungen unzulässig, die i.d.R. einen großen Platzbedarf benötigen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen.

#### **5.1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)**

siehe Planzeichnung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



#### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Erklärung / Begründung

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebietes liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Diese Nutzungsmischung ist in dem im Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzten Bereich bereits heute vorhanden. Hier stehen Wohnnutzungen den Bürogebäuden, in denen überwiegend dem Gewerbe funktional ergänzende Nutzungen sowie Verwaltungsnutzungen untergebracht sind, einander in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüber.

Aus städtebaulichen Gründen werden innerhalb des Mischgebietes allerdings die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei den Vergnügungsstätten werden sowohl die Betriebe, die innerhalb des größtenteils gewerblich geprägten wie auch des vom Wohnen geprägten Bereiches des Mischgebietes liegen, ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gerade die mit den Vergnügungsstätten zusammenhängende Verkehrs- und Stellplatzproblematik und die häufige Frequentierung dieser Anlagen im Nachtzeitraum kann die Funktion des Mischgebietes beeinträchtigen und zu einer nicht gewollten Störung der im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Wohnnutzungen führen. Auch gehören Vergnügungsstätten funktional eher in die zentrennahen Bereiche der zentralen Orte.

#### **5.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

#### Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

keine

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

1. Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Erklärung / Begründung**

Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall ist der als Gewerbegebiet festgesetzte Teil des Planungsgebietes bereits nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt und bebaut.

Dennoch ist zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen der Katalog der zulässigen Nutzungen grundsätzlich neu zu definieren:

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen erfolgen, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie landesplanerischen Vorgaben nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

- Nicht zulässig werden Sportanlagen, Bordellbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Gründe hierfür liegen in der Erkenntnis der Stadt, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind.
- Der Kreisstadt Neunkirchen ist beim Ausschluss der Anlagen für soziale Zwecke durchaus bewusst, dass sie hiermit auch Flüchtlingsunterkünfte im Plangebiet ausschließt. Derzeit verfügt die Kreisstadt Neunkirchen auch noch über genügend Möglichkeiten zur dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen. Im Sinne der Integration hält die Kreisstadt Neunkirchen die Unterbringung von Flüchtlingen im Bereich des Planungsgebietes und damit einem städtebaulich wenig integrierten Standort für nicht sinnvoll und zielführend.
- Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zugelassen. Im unmittelbar angrenzenden Bereich des Mischgebietes wird Wohnraum gerade für die Betriebsinhaber sowie die im Gebiet arbeitende Bevölkerung angeboten.

#### **5.1.4 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

##### **Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:**

Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

##### **Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen**

keine

##### **Nicht zulässige Arten von Nutzungen**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

3. Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **Erklärung / Begründung**

Industriegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ein Industriegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen nicht mehr in ein Gewerbegebiet gehören.

Im vorliegenden Fall ist der als Industriegebiet festgesetzte Teil des Planungsgebietes auf der Grundlage der Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz schon belegt.

Dennoch ist es zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen den Katalog der zulässigen Nutzungen grundsätzlich neu zu definieren:

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen erfolgen, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie landesplanerischen Vorgaben nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Gründe hierfür liegen in der Erkenntnis der Stadt, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind.
- Nicht zulässig werden Bordellbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug.
- Die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Bereich des Mischgebietes wird Wohnraum gerade für die Betriebsinhaber sowie die im Gebiet arbeitende Bevölkerung angeboten.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

#### Festsetzung

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 sowie im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

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

um bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

#### Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Unter Beachtung der festgesetzten Baugebietstypen und der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl steigert sich die GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet über 0,6 im Mischgebiet auf 0,8 im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet ist durch die o.g. Anlagen eine Überschreitung von 0,4 auf 0,6 bzw. von 0,6 auf 0,8 möglich. Das entspricht schon dem herrschenden Charakter der Grundstücksausnutzung.

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird die geltende Obergrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine bestmögliche Ausnutzung des Planungsgebietes erreicht werden. Dies ist einerseits aus Gründen der Flexibilität notwendig, andererseits ermöglicht diese Festsetzung auch ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung. Diese Festsetzung entspricht auch dem aktuellen Zustand der Fläche mit einer größtmöglichen Versiegelung.

## **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

### **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) /**

#### **Festsetzung**

Siehe Nutzungsschablone/siehe Planeinschrieb

Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf max. 266 m über NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im GE wird – siehe Planeinschrieb - auf max. 264 m über NN festgesetzt

Die Gebäudehöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe gilt NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

### **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

In Gewerbegebiet stellt dabei die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit die am besten geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Die festgesetzte Höhe orientiert sich hierbei an den vorhandenen Höhen der Gebäude.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird ein Vermessungspunkt im Gelände definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird die Höhenentwicklung der Gebäude hingegen über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *“Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“*

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung im Biedersbergweg.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet, im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grenzbebauung ohne Einhaltung der Abstandsflächen und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

In Gewerbe- und Industriegebieten trifft häufig die übliche offene Bauweise (Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäudelänge max. 50 m) bzw. die geschlossene Bauweise (zwingender seitlicher Grenzabstand) nicht zu. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, die in den Festsetzungen, wie oben geschehen, genauer definiert werden muss. Im vorliegenden Fall werden auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Die festgesetzte Bauweise entspricht hierbei der derzeit im Gewerbegebiet vorhandenen Bauweise. Gleiches gilt für die abweichende Bauweise im Mischgebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet hingegen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzungen**

siehe Plan

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.



### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan sichern im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet die vorhandene Bebauung. Dabei werden die bestehenden Gebäude großzügig durch die Baugrenzen eingerahmt, um einen ausreichenden Spielraum für An- und Umbauten zuzulassen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Baugrenze für die 4 geplanten Einfamilienhäuser äußerst großzügig gefasst. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausformulierung der Ziele und Wünsche der zukünftigen Bauherren gelassen.

## **5.5 VERKEHR**

### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes / Innere Erschließung**

Das Plangebiet ist von zwei Straßen her erschlossen: im Westen durch den Biedersbergweg im Nordosten durch die Straße „In den Hilswiesen“.

Laut Genehmigungsbescheid des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat „die Zu- und Abfahrt aller betriebseigener LKWs bzw. Containerfahrzeugen über die Straße „In den Hilswiesen“ zu erfolgen“.

Die Straße „In den Hilswiesen“ ist eine private Erschließungsstraße, die dem Saarforst gehört. Schon seit 1984 besteht eine Vereinbarung zwischen anliegender Firma (damals noch Fa. Jonen-Transport) mit dem Saarforst über die Wegenutzung der Straße „In den Hilswiesen“. Der Saarforst hat auch jetzt (seit 2006 mit der Fa. Ferraro) eine Vereinbarung zur Nutzung des forsteigenen Weges gegen eine jährlich zu entrichtende Pauschale geschlossen. Gleiches gilt für die Baufirma Heidemann auf der gegenüberliegenden Seite der Straße.

Der Biedersbergweg führt weiter auf die Pfalzbahnstraße (Richtung Innenstadt). Die Straße „In den Hilswiesen“ führt zur Zollhausstraße und dann weiter auf die L 287 (Rombachaufstieg) in Richtung Wiebelskirchen bzw. Wellesweiler.

#### **Ruhender Verkehr**

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Gewerbegebiet und Industriegebiet vorhanden. Hier existieren Rangier- und Stellflächen für LKW und andere Baufahrzeuge. Im bestehenden Mischgebiet sind ausreichend Stellplätze im Hof sowie im Eingangsbereich vorhanden. Im Allgemeinen Wohngebiet, wo 4 Einfamilienhäuser entstehen sollen, sollen die Stellplätze auf den Grundstücksflächen untergebracht werden.

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt nördlich der Bahngleisanlagen. Der Hauptbahnhof Neunkirchen (Saar) ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Eberspächer“ befindet sich auf der anderen Seite der Bahnlinie über die Straße „In den Hilswiesen“ erreichbar, ca. 230 m entfernt vom Plangebiet. Hier verkehrt die Buslinie 311 der NVG Neunkircher Verkehrs GmbH zwischen Hauptbahnhof Neunkirchen (Saar) und Eifelstraße-Wellesweiler in regelmäßigen Abständen.

#### **Fußläufige Anbindung**

Das Plangebiet ist fußläufig entlang der Ortsnetzstraßen zu erreichen. Weiterhin befindet sich im Norden des Plangebiets ein Fußweg im Wald.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Plan,

Die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen erforderlichen Flächen für Nebenanlagen (z.B. Stellflächen für Kran, Bagger und Kleingeräte) sind in allen festgesetzten Baugebieten außer dem WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im festgesetzten Baugebiet MI südlich des WA sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplatzflächen bzw. Lagerflächen für Kleingeräte zulässig.

Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind in den festgesetzten Baugebieten MI und WA innerhalb der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Plan,

Die im Plangebiet gelegenen Teile des Biedersbergwegs werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Eckbereich „Zollhausstraße/In den Hilswiesen“ wird ein Einfahrtsbereich zum Baugebiet GI festgesetzt.

Die Erschließung des sich an das Mischgebiet anschließende Allgemeinen Wohngebiets wird mit einer Baulast gem. §83 BauNVO gesichert.

#### **Erklärung/Begründung**

Die Erschließung des sich an das Mischgebiet anschließenden Allgemeinen Wohngebiets ist privat. Der Privatweg wird durch die bestehende Bebauung über eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 3,5 m geführt. Durch eine Baulast wird die Erschließung gesichert.

## **5.6 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

### **5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom- und Gasversorgung vorhanden. Im geplanten neu zu erschließenden Allgemeinen Wohngebiet kann die Versorgung durch Ortsnetzerweiterungen hergestellt werden. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt im Stadtgebiet Neunkirchen / Saar über die Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG Neunkirchen (KEW). In der weiteren Bauausführung wird bzgl. der Anschlüsse Kontakt mit der KEW AG aufgenommen.

### **5.6.3 Abwasserentsorgung**

Für die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist das Abwasserwerk der Stadt Neunkirchen zuständig.

Der Bereich des Bebauungsplans ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Da aber auch Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen werden, die bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen waren, gelten die Anforderungen des § 49 a SWG (Saarländisches Wassergesetz). Danach soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtig-

ten (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist die Einrichtung eines Trennsystems für den Bereich des neugeplanten Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

#### **5.6.4 Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung**

##### **Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Siehe Plan,

hier: Trennsystem

Allgemeines Wohngebiet:

Die Entwässerung des WA erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und den beiden Teichen zugeführt. Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen.

##### **Erklärung/Begründung**

Für Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) werden keine Festsetzungen getroffen. Hier bleibt es bei der bestehenden Lösung.

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser ist davon getrennt zu erfassen und den beiden Teichen zuzuleiten.

„Das Schmutzwasser wird über den örtlichen Mischwasserkanal der KA Wellesweiler zugeführt. Die anfallenden Niederschlagswässer des Mischgebietes und des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sowie das unbelastete Oberflächenwasser des Industrie- und Gewerbegebietes werden in die beiden Teiche im Hauptschluss des Haderbachs eingeleitet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist gem. §22 SWG erlaubnisfrei, soweit dieses nicht schädlich verunreinigt ist und wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt.“<sup>5</sup>

## **5.7 LÄRMSCHUTZ**

Bei der Planung und den Baumaßnahmen zur Errichtung der Wohngebäude ist das Schalltechnisches Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019) zu beachten (siehe Anhang).

Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- „Erhaltung des Lärmschutzwalls im Bereich der Bauschuttrecyclinganlage mit einer Höhe von ca. 259 m ü.NN (ca. 6 m über dem umgebenden Gelände)
- Begrenzung der Betriebsdauer der Bauschuttrecyclinganlage auf maximal 5 Stunden pro Tag außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA Lärm
- Erhaltung der Lärmschutzwälle im westlichen Teil des Betriebsgeländes südlich des geplanten Wohngebietes; Höhe ca. 260 m ü.NN und damit ca. 4 bis 5 m über dem umgebenden Gelände; Verbindung dieser beiden Lärmschutzwälle mit einer Wand, in die ein Rolltor eingebaut wird, zu einem zusammenhängenden Lärmschutzbauwerk einheitlicher Höhe

---

<sup>5</sup> LUA, Stellungnahme vom 11.04.2018, Aktenzeichen 01/1315/638/WB

- Fenster von schutzbedürftigen Räumen dürfen sich nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Wohnhäuser im geplanten Wohngebiet befinden.“<sup>6</sup>

Diese Punkte sind entsprechend festgesetzt worden.

#### **5.7.1 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### **Festsetzung**

Siehe Planzeichnung

Hier: Lärmschutzwall, Lärmschutzwand

Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Wall) sind in ihren derzeitigen Dimensionen dauerhaft zu erhalten sowie zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen und zur optischen Abschirmung gemäß dem Schallschutztechnischen-Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019), zu ergänzen. Die Höhenangaben der Lärmschutzeinrichtungen sind der Planzeichnung (Einschrieb) zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe gilt NN.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen dürfen sich nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Wohnhäuser im geplanten Wohngebiet (WA) befinden.

##### **Erklärung/Begründung**

Um die Betriebsflächen des Recyclingbetriebes nach Norden und Nordwesten zur geplanten und bestehenden Wohnbebauung hin abzuschirmen, werden die beiden vorhandenen Lärmschutzwälle als Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist neben einer optischen Abschirmung auch eine Minderung der Lärmemissionen durch den Betrieb. Sie wurden genau eingemessen.

Die Lärmschutzwand sowie der Lärmschutzwall im Westen werden zum Erhalt entsprechend des Genehmigungsbescheids des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Der Bebauungsplan übernimmt Lärmschutzwand und -wall und sichert sie in ihrem Bestand. Entsprechend des Schalltechnischen Gutachtens wird festgesetzt, dass die beiden Lärmschutzwälle südlich der geplanten Wohnbebauung mit einer Wand, in die ein Tor eingebaut wird, zu einem zusammenhängenden Lärmschutzbauwerk einheitlicher Höhe verbunden wird.

Im WA sind max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Sollte darüber hinaus im Dach (kein Vollgeschoss) eine Nutzung erfolgen, sind aus Schallschutzgründen hier keine schutzbedürftigen Räume erlaubt.

## **5.8 GRÜNORDNUNG**

### **5.8.1 Allgemeine Konzeption**

Wesentliche Aufgabe eines jeden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

---

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019)

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert wird.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

#### **5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

##### **Festsetzung**

Der Haderbach (teilweise verrohrt) und die beiden Teiche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

##### **Erklärung / Begründung**

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Wasserflächen.

#### **5.8.3 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

##### **Festsetzung**

Siehe Planzeichnung

##### **Erklärung/Begründung**

Die Waldfläche im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung im Übergangsbereich zu den angrenzenden Waldbeständen des Landschaftsschutzgebietes als Waldfläche zum Erhalt festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Gleichzeitig ist sie für das Landschafts- bzw. Stadtbild an dieser Stelle gerade vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung von großer Bedeutung.

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

##### **Festsetzung**

##### **M1: Schaffung von Reptilien-Biotopen**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Maßnahmenfläche (siehe Planzeichnung) sind zur Kompensation des Lebensraumverlustes für die Mauereidechse im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup> essentielle Lebensraumstrukturen als Habitatersatz durch Optimierung und Neuanlage anzulegen: Hierzu sind hier besonnte versteckreiche Flächen und Böschungen mit artgerechten Strukturen wie Steinwällen / Steinriegeln, Grobschotterschüttungen, Totholzhaufen als Jagd-, Rückzugs-, Paarungs- und Eiablage- sowie Überwinterungsbereiche herzustellen.

Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Totholz und Astschnitt (gebündelt) im Gebiet belassen / einbringen. Diese können Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten für die Mauereidechsen und auch für ihre Nahrungstiere bieten.
- Rückzugs- und Winterquartiere in Form von langfristig besonnten Steinhaufen (Körnung 100 – 300; mindestens 1 m Höhe über Geländehöhe) mit seitlicher Anschüttung von Feinmaterial (Sand) als Eiablageplätze herstellen.

Die Maßnahme hat vorgezogen, d.h. zeitlich vor Beginn des Eingriffs unter fachlicher Anleitung eines erfahrenen Herpetologen zu erfolgen. Zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion der Fläche für die Mauereidechse sind in der Fläche alle 5-7 Jahre aufkommende Gehölze zu entnehmen.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen und eingriffsschonenden Ablaufs der Baumaßnahme sind diese und vor allem die Durchführung der CEF-Maßnahme durch die Ökologische Baubegleitung eines erfahrenen Herpetologen zu begleiten.

##### **Erklärung / Begründung**

Die Schaffung von Reptilien-Biotopen wird aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine sogenannte CEF-Maßnahme (vorgezogene Kompensationsmaßnahme).

Damit die Kompensationsmaßnahmen die ökologische Funktion erfüllen, sind laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Die geeigneten Teilhabitate u.a. für Sonnenplätze und Eiablageplätze sowie zur Überwinterung müssen stimmen.
- Böschungen und Steinriegel müssen ausreichend Versteckplätze für alle Altersklassen aufweisen.
- Die Vegetation im Lebensraum muss sich entwickeln. Strauchgruppen und dichtere Vegetation sind wichtig für die Thermoregulation. Die Vegetation beeinflusst auch den Feuchtigkeitshaushalt der Eiablageplätze und insbesondere das Angebot der Nahrungstiere. Nur wenn die Strukturen und die Vegetation stimmen, können sich ausreichend Nahrungstiere etablieren.

Bevor der Abfang beginnen kann, müssen daher die Ersatzlebensräume fertiggestellt sein. Da im vorliegenden Fall Biotoprequisiten in eine bereits bestehende Vegetationsfläche (Ruderalfläche / Randbereich der Hainbuchenhecke) integriert werden, je nach Einschätzung des Gutachters gegebenenfalls auch kleinräumig und inselhaft durch Abschieben von Oberboden auch offene Bereiche geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Maßnahmenfläche M1 bereits von Beginn an aufgrund des Vorhandenseins einer Vegetationsdecke und damit auch Futtertieren sowie des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen als Lebensraum für die Mauereidechse funktioniert. Um eine zukünftige Verbuschung der Fläche durch ihre Lage im Umfeld vorhandener Gehölzflächen zu vermeiden, ist aufkommender Gehölzjungwuchs alle 5 bis 7 Jahre zu entfernen. Nur dann kann die Fläche weiterhin die Lebensraumfunktion für die Mauereidechse erfüllen. Unterschlupf und Versteckmöglichkeiten finden die Tiere unter anderem in den nördlich angrenzenden Gehölzflächen.

Wie in Kapitel 5.11.13 beschrieben, hat vor Baubeginn der Abfang von Individuen aus dem Gefahrenbereich zu erfolgen. Die Tiere werden dann in den Bereich der Kompensationsfläche M1 versetzt und finden dort Ersatzlebensräume. Für den Abfang im Zusammenhang mit der CEF-Maßnahme ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Grundsätzlich werden die Tiere damit nicht in neue Lebensräume umgesiedelt, sondern verbleiben in ihrem bisherigen Lebensraum, werden allerdings für die Zeit der Bauphase aus dem Gefahrenbereich entnommen.

Durch Umsetzung der oben genannten Maßnahme, werden derzeit im Plangebiet bereits von Mauereidechsen besiedelte Flächen zusätzlich bezüglich ihres Habitatpotenzials aufgewertet. Durch Anlage bzw. Herstellung reptiliengeeigneter Biotopstrukturen wie Steinschüttungen, Sandlinsen, Todholzhaufen werden zusätzliche für die Tiere attraktive Biotopstrukturen geschaffen, so dass innerhalb der Fläche weitere Teilhabitate für Mauereidechsen entstehen.



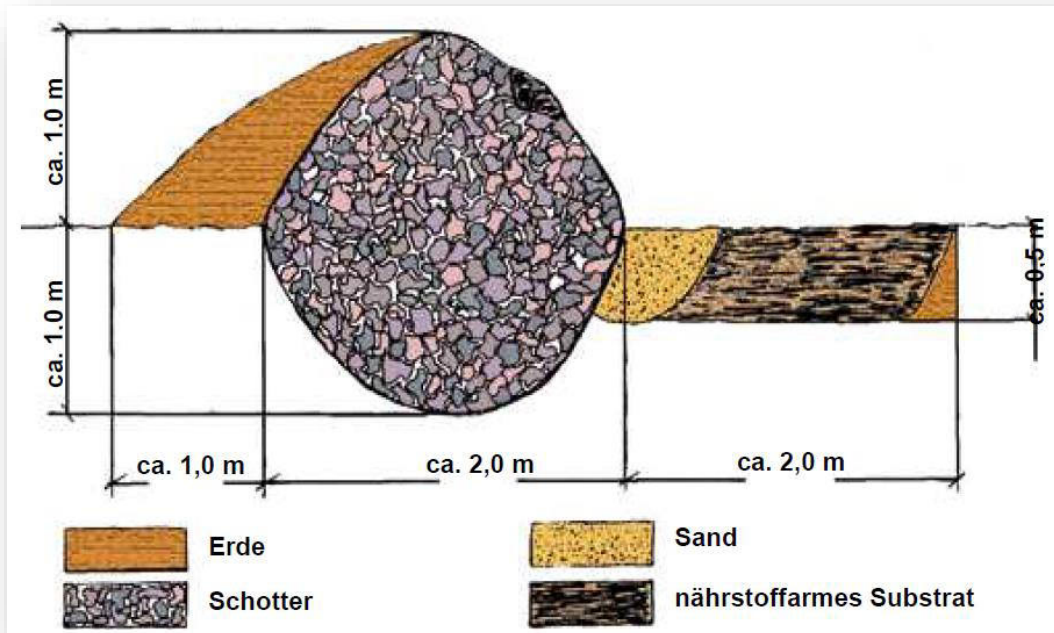


Abbildung 6: Beispielhafter Querschnitt durch einen Steinriegel (aus: Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, August 2018)

Nach dem Abgang der Tiere aus dem Gefahrenbereich finden diese ab Beginn der Bauphase geeignete und eingriffssichere Lebensräume, aus denen die Tiere nach Ende der Bauphase und dem Abbau des Reptilienzaunes wieder in angrenzende Flächen auswandern können.

#### 5.8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### Festsetzung

##### **P1: Erhalt der Baum-Strauchhecken im Randbereich des Industriegebietes**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) ist die vorhandene Gehölzpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

##### **P2: Erhalt der gestalterischen Ziergehölzpflanzungen**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind die vorhandenen Ziergehölzpflanzungen zu erhalten, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

##### **P3: Bepflanzung Lärmschutzwälle**

Die beiden entsprechend gekennzeichneten Lärmschutzwälle sind durch die Anlage einer Strauchpflanzung im Raster von 1,5 m x 1,5 m aus blütenreichen standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste, die zur Böschungssicherung geeignet sind, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

##### **P4: Bepflanzung der Böschung im Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) ist durch Pflanzung heimischer, standortgerechter, zur Böschungssicherung geeigneter Sträucher und Heister gemäß Pflanzliste im Raster 1,5 m x 1,5 m eine dichte Böschungsbepflanzung zu entwickeln.

Die Böschung, die zum Teich hin relativ steil hergestellt ist, wird im Zuge der Anlage der Böschungsbepflanzung abgeflacht und naturnah gestaltet. Auf eine Befestigung der Böschung mit künstlichen Stützelementen ist zu verzichten.

#### **P5: Anlage von Sichtschutzpflanzungen**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) im westlichen und südlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Entwicklung einer naturnahen Feldgehölzhecke heimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,0m x 1,5m zu pflanzen. Hierbei sind zur besseren und schnelleren Abschirmung des Plangebietes mindestens 20 % Heister und 10 % Hochstämme oder Stammbüsche in die Pflanzung einzubinden.

#### **P6: Stellplatzbegrünung**

Stellplätze innerhalb des Mischgebietes sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU 16 - 18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

#### **P7: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

#### **P8: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (GALK-Straßenbaumliste Juli 2016) herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

##### Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Birke (*Betula verrucosa*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Heimische Obstbaumsorten

##### Pflanzliste Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

#### **Pflanzqualität**

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Eingrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der Erhalt der Gehölze in den Randbereichen der Misch-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen soll der Eingrünung der Betriebsflächen bzw. der Abschirmung zu den angrenzenden Flächen hin dienen. Die größte Bedeutung hinsichtlich des Naturhaushaltes kommt dem Erhalt der Waldflächen im Norden des Geltungsbereiches zu. Hierdurch werden die im Plangebiet noch am wenigsten überformten Biotoptypen vor Eingriffen geschützt und stehen damit für den Arten- und Biotopschutz zukünftig weiterhin als Lebensraum zur Verfügung.

Anpflanzungen im Umfeld der geplanten Wohnbebauung sowie im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet tragen zur zusätzlichen Abschirmung der Betriebsflächen und letztlich auch der neuen Wohnbebauung selbst bei. Bepflanzungen der Böschungen im Übergang zu den Waldflächen tragen zur Böschungssicherung bei, dienen allerdings auch als Pufferstreifen zum Schutz der Wald- und Gewässerflächen vor Störungen und Eingriffen durch den Menschen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, d.h. im Umfeld der geplanten Wohnbebauung, erfolgt entsprechend der Festsetzungen eine verhältnismäßig intensive Ein- bzw. Durchgrünung, so dass auch diese relativ kleinflächigen und künstlich angelegten Gartenflächen im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten von Bedeutung sein können.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationsskühlung bei.

#### **5.8.6 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

##### **Festsetzung**

Das durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Biedersberg" verursachte Defizit von 22.016 ÖW wird durch Ökokontomaßnahmen der Naturland Ökoflächen-Management GmbH (ÖFM) ausgeglichen. Hierzu wird die Ökokontomaßnahme "Landschaftspark Hofgut Imsbach" herangezogen.

##### **Erklärung / Begründung**

Zum Ausgleich des entstandenen Defizits wird eine genehmigte Ökokontomaßnahme der Naturland Ökoflächen-Management GmbH herangezogen, die sich im gleichen Naturraum des Eingriffsortes befindet. Es handelt sich um die Ökokontomaßnahme "Landschaftspark Hofgut Imsbach", mit der die

- Entwicklung von Flachland-Mähwiesen auf ehemaligen Ackerstandorten,
- Umwandlung standortfremde Laub- und Nadelwaldbeständen in standortgerechte Laubwälder,
- Renaturierungsvorhaben an Fließgewässern zur Herstellung der Durchgängigkeit,
- Herstellung der Durchgängigkeit an vorhandenen Teiche

bereits umgesetzt wurde.

#### **5.8.7 Aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit sämtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

##### **Festsetzung**

##### **Unbedenklichkeitsnachweis für Altlastenverdachtsfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet, in dessen Bereich sich die Altablagerung „In den Hilswiesen II“ NK\_20638 befindet, sind gem. § 4 Abs. 2 sowie gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von baulichen Nutzungen unzulässig. Diese sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodengutachten bzw. Bodensanierung zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

##### **Erklärung / Begründung**

Mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde abgestimmt, dass die Altlastenproblematik über die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln. Das heißt: Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist solange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Wird der Unbedenklichkeitsnachweis erbracht und damit die Gesundheit und Sicherheit der zukünftigen Nutzer der Fläche gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt durch den möglichen Investor der Fläche herbeigeführt werden kann.

#### **5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB**

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

#### **5.9.1 Schutzabstand Bachlauf (gem. § 56 Abs. 3 SWG)**

Siehe Plan:

Hier: Im nördlichen Planabschnitt: Schutzstreifen von 10,0 m Breite zum Haderbach, gemessen ab Uferlinie.

Hier: Im südlichen Planabschnitt: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Haderbach (verrohrt), gemessen ab Uferlinie.

Gemäß § 56 Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2), sind zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen die Gewässerandstreifen naturnah zu bewirtschaften.

„Unzulässig ist insbesondere

1. bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie,
  - a. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich oder in einer bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes rechtswirksamen Satzung nach dem Baugesetzbuch vorgesehen,
  - b. eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung,
  - c. die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischem Dünger,
  - d. das Aufstellen von Zäunen u. ä.;
2. bis zu mindestens zehn Metern, gemessen von der Uferlinie,
  - a. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich,
  - b. die Anwendung wassergefährdender Stoffe einschließlich Jauche, Gülle und Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkungen.“

#### **5.9.2 Schutzabstand Wald (gem. § 14 Abs. 3 LWaldG)**

Das Gesetz Nr. 1069 - Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsbl. I S. 868), regelt in § 14 Abs. 3, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf walddnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten ist. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn

- 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
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Der Schutzabstand zum Wald von 30 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.



### **5.9.3 Genehmigungsbefreiung gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Der Genehmigungsbefreiung (Genehmigungsregister-Nr.: M – 09 / 2010) gemäß BImSchG vom 03. März 2010 und dessen Auflagen für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung und Verwertung von Abfällen sowie zur Produktion von Sekundärrohstoffen, insbesondere einer Recyclinganlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (mineralische Abfälle wie Beton, Straßenaufbruch etc.) sowie Sortierung, zeitweilige Lagerung und Umschlag von sonstigen nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.9.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop:

- Erlensaum (gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG)

Eine Ausnahmegenehmigung gem. 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG zur Inanspruchnahme geschützter Biotope wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Flächen des Erlensaums durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dauerhaft gesichert werden.

## **5.10 KENNZEICHNUNGEN § 9 ABS. 5 BAUGB**

**Altlasten:** Kennzeichnung siehe Plan

Im Plangebiet liegen die Altlastenverdachtsflächen NK\_5033 „Chemisch-Pharmazeutische Fabrik GmbH“ und NK\_20638 Altlast „In den Hilswiesen II“. Bei der letztgenannten handelt es sich um eine wilde Müllkippe und Ablagerung von Hausmüll, Bauschutt etc. Über beide Flächen liegen keine aktuellen Boden- oder Grundwasseruntersuchungen vor.

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, angezeigt werden.

**Naturgas: gesamter Geltungsbereich**

Im Randbereich des Plangebiets befinden sich Naturgasaustrittsstellen, die vom Bergamt Saarbrücken überwacht werden. Aufgrund der Lage des Vorhabens wird empfohlen, die entsprechend des „Maßnahmenkatalogs zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ erarbeiteten baulichen Maßnahmen umzusetzen.

## **5.11 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

### **5.11.1 Bodendenkmäler**

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

### **5.11.2 Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### **5.11.3 Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920

“Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

#### **5.11.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

#### **5.11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

#### **5.11.6 Grunddienstbarkeit**

Die Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Parzellen verpflichten sich – im Falle einer Unterschreitung des Schutzabstandes zum Wald - durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.

Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

#### **5.11.7 Munitionsfunde**

Nach Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M – 09 / 2010) gemäß BImSchG vom 03. März 2010 liegt das Plangebiet in einem Bereich, der durch Munition oder Bombenblindgänger insbesondere aus dem Zweiten Weltkrieg gefährdet ist. Vor Beginn von Erdarbeiten ist beim Landeskriminalamt, Dezernat 36, Sachgebiet 362, 66121 Saarbrücken, Telefon 0681/962-3381, die vorsorgliche Absuchung der munitionsgefährdeten Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.

Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/ Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

#### **5.11.8 Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen**

Laut Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M – 09 / 2010) gemäß BImSchG vom 03. März 2010 müssen Neupflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Daher ist bei Neupflanzungen im südlichen Randbereich des Plangebietes die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch regelmäßig Pflege- und Rückschnittmaßnahmen an bestehenden Gehölzen im Nachbarbereich zu Bahnanlagen nach anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.

#### **5.11.9 Angrenzende Bahnlinie**

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist im Plangebiet eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit des Bahnbetriebes dauerhaft zu gewährleisten. Diese hat die DB AG, DB Immobilien,

Region Südwest in einem Schreiben vom 26.03.2018 detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert (siehe Anhang).

#### **5.11.10 Vegetationsschutz**

Im Zuge der Baumaßnahmen sollten zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RASLP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV- Baumpflege - insbesondere Punkt 3.5 – geschützt werden.

#### **5.11.11 Naturgas**

Aufgrund der vorhandenen Naturgasaustrittsstellen ist im Plangebiet eine Vielzahl von Punkten zu beachten. Diese hat das Oberbergamt des Saarlandes in einem Schreiben vom 07.03.2018 im „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert (siehe Anhang).

#### **5.11.12 Ehemalige Eisenerzkonzession**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Funde sind dem Oberbergamt mitzuteilen.

#### **5.11.13 Artenschutzmaßnahmen Reptilien**

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen als Festsetzung M1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG) erforderlich. Um die Tötung von Mauereidechsen zu vermeiden hat als Vermeidungsmaßnahme der Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs (geplanter Erweiterungsbereich) wie folgt gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu erfolgen:

- Der Betrachtungsraum ist südseits in Richtung Gleisanlage, von wo stets Tiere einwandern, gegen Wiedereinwandern durch Individuen durch Aufstellen eines Reptilienzaunes „reptiliendicht“ zu sichern
- Durchführung des Abfang durch einen erfahrenen Herpetologen überwiegend mit Reptilienangeln, wenn sinnvoll auch per Handfang.
- Zeitfenster des Abfangs: Beginn im frühen Frühjahr mit Aktivitätsbeginn der Tiere (ca. März / April, je nach Witterungsverlauf) und Abschluss bis zu Beginn der Eiablage Mitte / Ende April. Weibliche Tiere dürfen erst ab August nach Ende der Eiablage wieder gefangen werden, für männliche Tiere gibt es keine zeitliche Begrenzung. Insgesamt muss der Abfang bis zum Beginn der Überwinterung der adulten Tiere Ende September / Anfang Oktober abgeschlossen sein. Der Abfang von Jungtieren ist je nach Witterung noch bis etwa Mitte Oktober möglich.
- Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere werden ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes verbracht.
- Zur Verhinderung der Wiedereinwanderung verbleibt der Reptilienschutzzaun während der gesamten Bauphase.
- Um den nach Abfang noch im Baufeld verbliebenen Individuen eine aktive Flucht zu ermöglichen, ist von Anfang an die Anlage von Überstiegshilfen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite aus dem Gefahrenbereich heraus im Abstand von ca. 10 m erforderlich.

Um einen reibungslosen und eingriffsschonenden Ablauf der Baumaßnahme zu gewährleisten, wird vor allem hinsichtlich der CEF-Maßnahmen eine Ökologische Baubegleitung durch einen erfahrenen Herpetologen empfohlen.

#### **5.11.14 Schallschutztechnisches Gutachten**

Bei der Planung und den Baumaßnahmen zur Errichtung der Wohngebäude ist das Schalltechnische-Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019) zu beachten.

Entsprechend des Schalltechnischen Gutachtens (SGS-TÜV Saar GmbH, 16.04.2019) ist die Betriebsdauer der Bauschuttrecyclinganlage auf maximal 5 Stunden pro Tag außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA Lärm begrenzt.

#### **5.11.15 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

#### **5.11.16 Alter Stollen**

Im Planbereich befindet sich nach den der RAG Montan Immobilien vorliegenden Unterlagen ein alter Stollen im tagesnahen Bereich von 30 - 50 m. Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stehen, im Fall einer Neubebauung in diesem Bereich, in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren.

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 EINLEITUNG**

#### **6.1.1 Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Biedersberg"“ liegt im Bereich der Innenstadt von Neunkirchen und hier im nordöstlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet erstreckt sich über 5,6 ha innerhalb von bereits bebauten Flächen im Randbereich der Siedlungslage von Neunkirchen. Das Gebiet beinhaltet Gewerbeflächen sowie im nördlichen Teil Waldflächen, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen und Teil eines Landschaftsschutzgebietes (L 4.06.10 „Eberstein und Maykesselkopf“) sind. Innerhalb der Waldflächen befinden sich ein natürliches, jedoch nur periodisch Wasser führendes Fließgewässer und zwei künstlich angelegte Teiche.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im November 2017 durch Begehung vor Ort. Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes mit Ausnahme der Waldflächen wird von den Betriebsflächen einer Recyclingfirma eingenommen. Diese Bereiche sind stark durch die gewerbliche Nutzung geprägt, entsprechend stark überformt und gestört. Ein Großteil der Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes ist durch Aufschüttung in ihrem Relief verändert. Die im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete vorhandenen Biotoptypen sind ausnahmslos künstlich angelegt und infolge des anthropogenen Einflusses unterdurchschnittlich ausgebildet.

Eine Ausnahme bilden die Waldflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese liegen durch Aufschüttungen im Gewerbe- und Industriegebiet deutlich tiefer als der Rest des Plangebietes. Der anthropogene Einfluss ist aufgrund der schlechten Zugänglichkeit deutlich geringer, zusätzliche sind die Flächen der beiden Teiche zum Gewerbe- und Industriegebiet hin durch einen Gehölzgürtel aus Robinien abgeschirmt.

Bei diesem Recyclingbetrieb handelt es sich um einen mit Genehmigungsbescheid gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Genehmigungsregister-Nr.: M – 09 / 2010) vom 03. März 2010 genehmigten Betrieb. Dessen Auflagen für die Errichtung und den Be-

trieb einer Anlage zur Behandlung und Verwertung von Abfällen sowie zur Produktion von Sekundärrohstoffen, insbesondere einer Recyclinganlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (mineralische Abfälle wie Beton, Straßenaufbruch etc.) sowie Sortierung, zeitweilige Lagerung und Umschlag von sonstigen nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und –erweiterung soll der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17A „Am Biedersberg“ aus dem Jahr 1977 bzw. dessen Änderungen (Bebauungsplan Nr. 17A „Am Biedersberg“ 1. Änderung 1987, Bebauungsplan Nr. 17A „Am Biedersberg“ 2. Änderung 1989) im östlichen Abschnitt geändert und nach Osten um die Betriebsflächen der Recyclingfirma erweitert. Anlass der Planung ist die Anlage von Wohngebäuden im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches. Hier sollen vier Wohnhäuser entstehen, die durch die Randlage und einer entsprechenden Eingrünung sowohl attraktiven Wohnraum als auch Firmennähe bieten sollen. Die Bereiche des Betriebsgeländes der Recyclingfirma, für die es bisher noch keinen Bebauungsplan gab, werden als Gewerbe- sowie als Industriegebiet bauplanungsrechtlich abgesichert. Die durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gefassten Teile des Betriebsgeländes, die unter anderem Verwaltung, Schulungsräume und Lagerflächen beinhalten, werden wie bisher als Mischgebiet festgesetzt.

Die Art und Maß der baulichen Nutzungen für das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet, das Gewerbegebiet sowie das Industriegebiet sind dem Kapitel 5 zu übernehmen.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs ab (vgl. Kapitel „Grün- und Landschaftsplanung“) ab, die gleichzeitig zu einer maximalen Abschirmung der umliegenden Wohnbebauung sowie der geplanten Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet dienen soll. Gleichzeitig ist Ziel der Grünordnung, die Waldflächen sowie die Flächen im Umfeld der Still- und des Fließgewässers langfristig zu sichern und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

So erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB zur Sicherung der Waldflächen im Norden des Geltungsbereiches sowie Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Sicherung der Gewässer. Der Schutzabstand zum Fließgewässer, dem Haderbach (teilweise verrohrt), wird nachrichtlich übernommen, ebenso der Schutzabstand zu den Waldflächen (vgl. Kapitel 5.8.1). Auf den Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zum Verzicht auf Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit Schäden durch Windwurf wird in Nachrichtlichen Übernahme verwiesen (siehe Kapitel 5.9.2).

Die Sicherung der im Gewerbe- und Industriegebiet vorhandenen Gehölzbestände erfolgt ebenso wie die Regelung von ergänzenden Neupflanzungen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Weiterhin dienen die Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der gestalterischen Aufwertung der neuen Wohnbebauung. Am Nordrand des Gewerbegebietes befinden sich zwei Lärmschutzwälle, die zur akustischen und optischen Abschirmung des Gewerbe- und des Industriegebietes zur bestehenden und neu geplanten Wohnbebauung dienen sollen und daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Durch Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die beiden Lärmschutzwälle intensiv begrünt und ihre abschirmende Wirkung somit verstärkt.

### **6.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet : ca. 55.840 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche: 180 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 1.350 m<sup>2</sup>
- Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: 3.230 m<sup>2</sup>
- Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB: 10.200 m<sup>2</sup>

- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Begrünung gem. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P3, Gehölzpflanzung Lärmschutzwälle): 1.830 m<sup>2</sup>
- Überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,6): vollversiegelte Fläche: 4.760 m<sup>2</sup>
- Nicht überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Allgemeinen Wohngebiet: 1.270 m<sup>2</sup>
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Mischgebiet (GRZ 0,6 mit zulässige Überschreitung bis 0,8): Vollversiegelte Fläche: 7.700 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P2 (Erhalt der Ziergehölzpflanzung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 375 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P4 (Böschungsbepflanzung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 1.110 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P5 (Sichtschutzpflanzungen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 980 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P8 (gärtnerische Gestaltung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 270 m<sup>2</sup>
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Gewerbegebiet (GRZ 0,8): Vollversiegelte Fläche: 12.200 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P8 (gärtnerische Gestaltung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 2.325 m<sup>2</sup>
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Industriegebiet (GRZ 0,8): Vollversiegelte Fläche: 6.450 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Industriegebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P8 (gärtnerische Gestaltung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 515 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche im Industriegebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Erhalt der Baum-Strauchhecken): 1.095 m<sup>2</sup>

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche, 32.640 m<sup>2</sup> versiegelbar. Dies entspricht 58 % des gesamten Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet bereits zu weiten Teilen bebaut, 30.920 m<sup>2</sup> (entspricht 55 % des Geltungsbereiches) sind vollversiegelt. Damit wird durch die vorliegende Planung eine Neuversiegelung von 1.720 m<sup>2</sup> (3 %) innerhalb des Geltungsbereiches zugelassen.

#### **6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

#### **6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet L 4.06.10 „Eberstein und Maykesselkopf“, das in einer Entfernung von etwa 100 m nördlich des Geltungsbereiches liegt, im äußersten Nordosten allerdings bis an diesen heranragt. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes bzw. der in § 3 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Neunkirchen vom 30. September 1988 benannten Schutzzwecke als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Klima-, Boden und Wasserhaushalt dieses Raumes sowie für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen durch die Planung gehen nicht über die bisher vorhandenen Auswirkungen hinaus. Vielmehr arbeiten die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Sicherung der Wald- und sonstigen Gehölzflächen im Geltungsbereich hin, um die Flächen des Landschaftsschutzgebietes vor Einflüssen durch die Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet zu schützen.

Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes erfasst und bewertet wurden („Kernflächen“), befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes keine Flächen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes vorhanden.

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, sieht für den Geltungsbereich selbst keine Ziele der Landeplanung vor. Unmittelbar südlich befindet sich ein Strang des Sekundärnetzes der Schienenverbindungen. Der westliche Abschnitt des Plangebietes befindet sich innerhalb nachrichtlicher Darstellung von „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“, der östliche Teil liegt innerhalb nachrichtlich dargestellter „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“. Die vorliegende Planung ist daher konform mit den Zielen der Landeplanung.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) legt für das Plangebiet in den Themenkarten 2 „Klima - Boden - Grundwasser“, 4 „Arten, Biotope und Lebensraumverbund“ sowie 5 „Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung“ und 6 „Waldwirtschaft und Landwirtschaft“ Ziele für die Flächen nördlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes fest. So werden die nördlich des Plangebietes liegenden Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes in Karte 2 „Klima - Boden - Grundwasser“ mit der Maßnahme „Sicherung (historisch) alter Waldstandorte“ belegt und in Karte 4 „Arten, Biotope und Lebensraumverbund“ als „Flächen mit hoher Bedeutung“ für den Naturschutz bewertet. In Karte 5 „Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung“ wie auch in Karte 6 „Waldwirtschaft und Landwirtschaft“ sind diese Waldflächen, aber auch Teile der im nördlichen Abschnitt des Plangebietes liegenden Waldflächen als „Waldachse im Ordnungsraum“ eingestuft. Diese Waldflächen sind Teil der den Ordnungsraum gliedernden und aufwertenden Waldachsen, wobei es sich hier um die für diesen Raum bedeutenden Waldflächen des Saarkohlewaldes handelt. Entwicklungsziel für diese Waldachse ist unter anderem deren Sicherung und naturnahe Entwicklung, eine angepasste Nutzung im Bereich seltener Waldstandorte, Erhalt des Altholzanteils in naturnahen Beständen, die Überführung naturfremder Wälder, der Erhalt verbliebender Offenlandlebensräume und Grünlandauen. Da die vorliegende Planung die Sicherung der Waldflächen im Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB vorsieht, werden die durch das Landschaftsprogramm vorgegebenen Ziele der Landschaftsplanung nicht tangiert.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Plangebietes eine Gemischte Baufläche und für den Ostteil eine Gewerbliche Baufläche dar.

## 6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

### 6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art des Vorhabens, das zum Ziel hat, bestehende Gewerbe- bzw. Industrieflächen planungsrechtlich abzusichern und als Neuplanung lediglich die Anlage einer Wohnbebauung vorsieht, beschränken sich die Auswirkungen durch die Neuplanung auf den Geltungsbereich selbst. Insofern sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die Naturgüter mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass diesbezügliche Untersuchungen innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld ausreichend sind.

### 6.2.2 Naturraum und Relief

Hinsichtlich der Naturräumlichen Gliederung nach H. SCHNEIDER (Saarbrücken, 1972) befindet sich das Plangebiet im östlichen Abschnitt der naturräumlichen Einheit des „Neunkircher Talkessels“ (191.3), die der Naturräumlichen Haupteinheit des „Saarkohlenwaldes“ (191) zuzuordnen ist. Die



naturräumliche Einheit des „Neunkircher Talkessels“ stellt sich als ein von bewaldeten Höhen umgebener und kesselartig erweiterter Abschnitt des Bliestaales dar, der durch mehrere zentral gerichtete Tälchen gegliedert ist. Der Talkessel, in dem sich die Stadt Neunkirchen befindet, ist in den Sedimenten des Oberkarbons ausgeräumt.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von etwa 260 m bis etwa 250 m über NHN. Das Relief innerhalb des Geltungsbereiches ist infolge der Anlage des Recyclingbetriebes deutlich verändert, in weiten Bereichen eingeebnet, zur Überbrückung von Höhenunterschieden wurden meist in den Randbereichen der bebauten Flächen Böschungen angelegt. In Teilbereichen wurden Erdaufschüttungen als Lärmschutzwall angelegt.

### **6.2.3 Geologie und Böden**

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) liegt das Plangebiet innerhalb von Ablagerungen des Karbon und hier des Oberkarbon und hier der Ablagerungen der Geisheck- und Luisenthaler Schichten, die dem Westfal D zuzuordnen sind. Die Ablagerungen des Westfal entstanden durch limnisch-fluviatile Sedimentation und zeichnen sich daher durch einen ständigen Fazieswechsel aus, mit unterschiedlicher Häufigkeit treten im Westfal A bis D Steinkohleflöze auf. Die Ablagerungen des Westfal sind geprägt durch graue, kalkarme Gesteine, die sich aus Ton, Schluff- und Sandsteinen sowie Konglomeraten zusammensetzen. Bei den Sedimenten der Geisheck- und Luisenthaler Schichten handelt es sich um sehr grobklastische und die flözärmste Schichtenfolge. (vgl. Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes 1 : 50.000, 1989, S. 15ff).

Entsprechend der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen stellt die Bodenkarte des Saarlandes (Umweltkartendienst des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz im Internet) das Plangebiet selbst als Siedlungsbereich ohne nähere Definition der Böden dar. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind durch die Anlage der Gebäude und Betriebsflächen und der damit vorhandenen Überbauung bereits deutlich vorbelastet. Im Bereich der versiegelten Flächen sind die ökologischen Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt, in weiten Teilen des Plangebietes sind die Böden infolge von Aufschüttungen in ihrem Aufbau bzw. Bodenprofil verändert, so dass hier mit Beeinträchtigungen der ökologischen Bodenfunktionen zu rechnen ist.

### **6.2.4 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines dicht besiedelten und eng bebauten Raums. Unversiegelte Grünflächen sind nur sehr kleinflächig vorhanden und beschränken sich auf die Randbereiche. Klimawirksame unbebaute, begrünte Flächen mit einer klimaökologischen Funktion der Kaltluftentstehung bzw. mit ausgleichender Klimafunktion befinden sich vor allem nördlich des Plangebietes. Hier sind größere zusammenhängende Waldflächen zu finden.

Damit ist die klimaökologische Funktion des Plangebietes selbst derzeit sehr eingeschränkt. Aufgrund des hohen Flächenanteils vollständig versiegelter Flächen und eines nur geringen Anteils klimawirksamer Grünflächen ist seine klimaökologische Bedeutung sehr gering. Die kleinflächigen, künstlich angelegten Grünstrukturen in den Randbereichen des Gewerbe- und Industriegebietes sowie die gestalterischen Grünflächen im Umfeld der Verwaltungsgebäude können nur in sehr geringem Maße klimaökologische Funktionen übernehmen. So tragen die vorhandenen Gehölze zur Ausfilterung von Luftschadstoffen, größere Laubbäume auch zur Beschattung und damit zur Minderung der Temperaturmaxima bei. Eine diesbezüglich bedeutendere klimaökologische Funktion kommt den bereits älteren und dichten Gehölzstrukturen der Waldflächen im Norden des Plangebietes zu, da hier aufgrund des höheren Feuchtigkeitsgehalts der Luft im Vergleich zu den versiegelten Flächen durch Verdunstung eine stärkere nächtliche Abkühlung erreicht wird. Gleichzeitig sind die Temperaturverläufe am Tag innerhalb der Waldflächen infolge der Beschattung gemäßigter. Die Waldflächen übernehmen für das Plangebiet damit lokalklimatische Aufgaben, tragen zumindest für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen zum Frischluftaustausch mit der Innenstadt von Neunkirchen bei. Aufgrund der Lage des Bahndammes wird allerdings ein Austausch von Luftmassen mit weiten Teilen der südlich gelegenen Innenstadt von Neunkirchen verhindert.

Die vorliegende Planung wird durch Erhalt der klimawirksamen Waldflächen sowie Vermeidung zusätzlicher Bebauung bedeutender klimawirksamer Räume keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima innerhalb des Plangebietes sowie darüber hinaus hervorrufen.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Vorbelastungen der Luft infolge Abgas- und Staubimmissionen vor allem durch den im Plangebiet vorhandenen Recyclingbetrieb gegeben. Neben diesen stofflichen Immissionen verursacht der Recyclingbetrieb Lärm- und möglicherweise auch Geruchsemissionen, die als Vorbelastungen für das Plangebiet und dessen direktes Umfeld zu nennen sind.

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf den Recyclingbetrieb keine Veränderungen oder Erweiterungen zugelassen, die über das bisherige bereits zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen verursachen. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich Baurecht für die nördlich der Verwaltungsgebäude liegende neue Wohnbebauung geschaffen.

#### 6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Fließgewässer (teilweise verrohrt) und zwei Stillgewässer. Es handelt sich hierbei um den Haderbach (Gewässer dritter Ordnung), der von Nordwesten in das Plangebiet eintritt und in den westlichen Teich mündet. Der kleine Bach scheint offensichtlich nur periodisch wasserführend zu sein, war während der Bestandsaufnahme trocken gefallen. Nach Darstellung des GEOPORTAL Saarland ([http://geoportal.saarland.de/mapbender/fra-mes/index\\_ext.php?gui\\_id=Template\\_GDZ&WMC=2988](http://geoportal.saarland.de/mapbender/fra-mes/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988)) wird der Bach nach Süden verrohrt durch das Firmengelände der Ferraro-Group, den Bahndamm und die davon südliche liegenden Gewerbeflächen abgeleitet und mündet in die Blies. Die genaue Lage der Verrohrung ist anhand des Kartenmaterials nicht eindeutig bestimmbar.

Im Zuge des Bebauungsplanes wird durch entsprechende nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 10 m auch weiterhin eine möglichst naturnahe Entwicklung des Gewässers ermöglicht sowie das Gewässer und dessen Umfeld vor beeinträchtigenden Einflüssen geschützt. Damit werden gleichzeitig die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert und die Entwicklung weiterer Gehölzstrukturen ermöglicht. Auch in dem Bereich des verrohrten Bachlaufs ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m (innerorts) einzuhalten. Aus diesem Grund weist das LUA darauf hin, dass bei geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich die genaue Lage der Verrohrung zu ermitteln und das weitere Vorgehen mit dem LUA abzustimmen ist.<sup>7</sup> Die beiden Teiche werden als Wasserflächen festgesetzt und damit ebenfalls langfristig gesichert.

Weitere Fließ- oder aber Stillgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes (Saarbrücken, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Gleichzeitig sind weite Teile des Plangebietes bereits infolge der Anlage des Recyclingbetriebes bereits vollständig versiegelt. Hier sind eine Versickerung und eine damit einhergehende Grundwasserneubildung nicht möglich. Aktuell nicht vollversiegelte Flächen im Plangebiet besitzen aufgrund von Relieffanpassungen, die im Zuge der Anlage der Gewerbe- und Verkehrsflächen notwendig wurden, potenziell veränderte bodenphysikalische und –chemische Eigenschaften, so dass hier mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsleistung der Böden zu rechnen ist. Insgesamt kann das Plangebiet daher keine besondere Funktion für den Grundwasserhaushalt dieses Raumes übernehmen.

#### 6.2.6 Arten und Biotope

##### **Potenziell natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort schlagartig einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Das gesamte Plangebiet würde sich bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder vollständig bewalden. Als potentielle natürliche Vegetation würden sich bodensaure Buchenwälder einstellen, im Bereich der Aue des Haderbach selbst Auenwälder.

---

<sup>7</sup> Vgl. LUA-Stellungnahme von 11.04.2018, Aktenzeichen 01/1315/638/WR

### **Biotoptypen**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im November 2017 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Hinsichtlich der Arten und Biotope innerhalb des Geltungsbereiches ist die Fläche deutlich geprägt durch die das Plangebiet prägende gewerbliche bzw. industrielle Nutzung. So gibt es innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme weniger, im nördlichen Randbereichen in das Plangebiet hineinragender Gehölz- bzw. Waldflächen keine natürlich gewachsenen Biotoptypen, sondern lediglich künstlich geschaffene und angepflanzte Biotoptypen. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes beschrieben.

### **Gehölzbiotoptypen**

Wie oben bereits mehrfach erwähnt, reichen von Norden her Waldflächen in das Plangebiet hinein. Es handelt sich hierbei um einen **Buchen-Eichenwald (1.1.1)**, der im Randbereich der Siedlungslage anthropogen beeinflusst und so eher unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. In der Baumschicht sind neben Buche (*Fagus sylvatica*) und Eiche (*Quercus petraea*) Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Robinie (*Robinia pseudacacia*) zu finden. Die Strauchschicht ist sehr lückig ausgebildet und vor allem im Randbereich als Saum ausgebildet. Neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) ist hier Stechpalme (*Ilex aquifolium*) sowie Jungwuchs der genannten Baumarten zu finden. Typische Straucharten der Strauchschicht wie Hasel oder Weißdorn fehlen im Bereich des Plangebietes. Der Randbereich der Waldflächen ist eutrophiert, hier haben Brennnessel (*Urtica dioica*), Kleblabkraut (*Galium aparine*) und Brombeere hohe Anteile, daneben sind hier auch Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*), Japanknöterich (*Reynoutria japonica*) und Kohldistel (*Cirsium oleraceum*) zu finden. Innerhalb der Waldflächen selbst ist die Krautschicht ebenfalls nur lückig ausgebildet, abschnittsweise häufig ist Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), in durch Hangwasser beeinflussten Flächen sind Einzelexemplare von Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*) zu finden.



Abbildung 7: Westlicher Teich (4.6), im Hintergrund Waldflächen des Buchen-Eichenwaldes (1.1.1) (ARGUS CONCEPT)

Im Umfeld des Bachlaufes und der beiden Teiche hat sich ein gewässerbegleitender Gehölzsaum (**Erlensaum 4.14**) entwickelt. In diesem dominiert die Erle (*Alnus glutinosa*), vereinzelt sind Bruchweide (*Salix fragilis*), in der Strauchschicht auch Faulbaum (*Frangula alnus*) vorhanden. Die Strauchschicht ist geprägt durch Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), aber auch Brennnessel, Große Klette (*Arctium lappa*) und Stumpfpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Die Krautschicht ist vor allem im direkten Umfeld der beiden **Teiche (4.6)** und nordwestlich im Übergang zu den Waldflächen, die

abschnittsweise vernässt sind, stärker ausgebildet. Hier ist allerdings im Übergangsbereich zur angrenzenden Böschung der Anteil der Brombeere sehr hoch.



Abbildung 8: Erlen (4.14) im Umfeld des Bachlaufes und westlichen Teiches (ARGUS CONCEPT)

Südlich der beiden Teiche im Übergang zu den Gewerbeflächen hat sich eine Baumhecke aus überwiegend Robinien entwickelt (**Robiniensaum 1.8.3.1**). Daneben sind hier Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und vereinzelt auch Stiel-Eiche (*Quercus petraea*) vorhanden. Die Krautschicht ist auf die Randbereiche begrenzt und wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und dem damit vorhandenen anthropogenen Einfluss von Ruderalarten wie Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Brombeere und Brennnessel aufgebaut. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Betriebsflächen ist der anthropogene Einfluss beispielsweise in Form von Materiallagerflächen sehr hoch.



Abbildung 9: Robiniensaum am Nordrand der Betriebsflächen (ARGUS CONCEPT)

Im südlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes sind im Übergang zu den Flächen der Bahntrasse sowie zu der Straße „In den Hilswiesen“ Gehölzflächen angelegt. Dieser Gehölzsaum (**Baum-Strauchhecken 1.8.3.2**) ist artenarm ausgebildet, jedoch mit heimischen Baum- und Straucharten wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Robinie (*Robinia pseudacacia*) ausgebildet, eine Krautschicht aus Ruderalarten ist lediglich im Randbereich zu finden. Die Gehölzfläche ist als linienhafter Gehölzsaum ausgebildet, der im Umfeld vorhandener Gebäude nur sehr schmal ist.

Die beschriebenen Gehölzbiotoptypen unterscheiden sich in ihrer ökologischen Wertigkeit infolge ihrer jeweiligen Ausprägungen sowie dem vorhandenen anthropogenen Störeinfluss sehr deutlich voneinander. Aufgrund des hohen und stetig vorhandenen anthropogenen (Stör-)Einfluss sowie

einer suboptimalen Ausprägung sind die Flächen des Robinienensaumes und der Baum-Strauchhecken im Randbereich des Plangebiets nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Störeinfluss durch die unmittelbar angrenzenden Flächen des Recyclingbetriebes, damit verbundene Lärm- oder stoffliche Immissionen machen diese Gehölzflächen als Lebensraum selbst für störungstolerante Arten unattraktiv. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzflächen des Buchen-Eichenwaldes sowie des Erlensaumes sind trotz einer nicht optimalen Ausprägung für den Arten- und Biotopschutz dennoch von hoher Bedeutung. Trotz eines noch relativ hohen anthropogenen Störeinflusses durch den nahegelegenen Betrieb bieten die Flächen struktur- und deckungsreichen, teilweise gewässerbezogenen Lebensraum, der für zahlreiche Arten der Fauna Lebensraum bietet.

### Offenlandbereich

Bei den offenen Flächen im Plangebiet handelt es sich um aktuell nicht genutzte und brach liegende Flächen des Recyclingbetriebes. So hat sich im Bereich einer Aufschüttung im Nordwesten des Plangebietes eine **Ruderales Wiese (2.2.14.2)** entwickelt, die artenarm, abschnittsweise auch lückig ausgebildet ist. Neben Wiesenarten sind hier vor allem Ruderales Hochstaudenarten sowie Jungwuchs von Gehölzen zu finden. Hohe Anteile haben hier Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), aber auch Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Klee (*Trifolium repens* u. *T. pratense*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Geruchloser Kamille (*Tripleurospermum maritimum*) und Berufkraut (*Ergeron annuus*). Weiterhin ist innerhalb der Fläche Jungwuchs von Hecken-Rose (*Rosa canina*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vorhanden.



Abbildung 10: Ruderales Wiese (2.2.14.2) im Bereich der Aufschüttung im Nordwesten des Plangebietes, innerhalb der die vier Wohngebäude errichtet werden sollen (ARGUS CONCEPT)

Am nördlichen Randbereich der Wiesenfläche befinden sich sowohl ein Hühnerpferch sowie ein **Nutzgarten (2.5, Kleintiergehege)**, beide Flächen sind abgezaunt. Die Fläche des Hühnergeheges ist weitestgehend vegetationslos, in der Nutzgartenfläche sind Nutzpflanzen (Gemüsesorten, drei Obstbäume) sowie ein begleitender, sehr lückiger Krautsaum zu finden.

Im Bereich von Erdaufschüttungen, d.h. der beiden Lärmschutzwälle und eines Erdhaufens hat sich eine **Ruderalflur (6.6)** aus überwiegend ruderalen Hochstauden entwickelt. Hohe Anteile haben hier Kleblabkraut (*Galium aparine*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Große Klette (*Arctium lappa*), daneben sind neben anderen Wiesen- und Ruderalarten wie Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Gewöhnliche Nachkerze (*Oenothera biennis*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) zu finden. Vereinzelt sind gerade in räumlicher Nähe zum Robinienbaum auch junge Robinien in der Ruderalflur vorhanden.





Abbildung 11 und 12: Ruderalflur (6.6) auf den beiden Lärmschutzwällen im Plangebiet (ARGUS CONCEPT)

Diese drei genannten Biotoptypen bieten lediglich sehr struktur- und artenarmen Lebensraum, der im unmittelbaren Nahbereich zu den störungsintensiven Betriebsflächen liegt. Insgesamt ist daher die Bedeutung der beschriebenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz eher gering.

### Besiedelte Bereiche

Im Bereich der Betriebsflächen des Recyclingbetriebes sowie im Bereich der Verwaltungsgebäude sind zahlreiche Flächen bereits durch die Anlage von Gebäuden sowie Fahr- und Rangierbereichen mit Asphalt, Pflaster oder Beton vollständig versiegelt (**Vollversiegelte Fläche 3.1**). Andere Bereiche innerhalb des Betriebsgeländes sind mit Splitt, Schotter, Kies, Bauschutt teilversiegelt hergestellt (**Teilversiegelte Fläche 3.2**). Im Umfeld der Verwaltungsgebäude sowie im Bereich der westlichen Einfahrt zum Gelände befinden sich Grünflächen, die gärtnerisch angelegt und mit Rasen oder niedrigen Ziersträuchern bepflanzt sind (**Rasenflächen / Zierpflanzungen 3.5.2**). Unmittelbar im Umfeld der Verwaltungsgebäude wurden einzelne Platanen (*Platanus acerifolia*) gepflanzt.



Abbildung 13 und 14: Vollversiegelte Flächen (3.1) innerhalb des Betriebsgeländes sowie gestalterische Grünflächen (3.5.2) im Umfeld der Verwaltungsgebäude und Zufahrt (ARGUS CONCEPT)

Die Bedeutung dieser sehr störungsintensiven Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist sehr gering. Die beschriebenen Biotoptypen bieten meist keinen Lebensraum, im Bereich der künstlich angelegten und intensiv gepflegten Grünflächen ist zumindest für sehr anpassungsfähige und anspruchslose Arten Nahrungsraum vorhanden.

### Benachbarte Biotoptypen

Nach Norden und setzen sich die Waldflächen, die im nördlichen Abschnitt des Plangebietes zu finden sind, fort. Östliche des Plangebietes verläuft die Straße „In den Hilswiesen“, an die östliche weitere Gewerbeflächen angrenzen. Südlich des Plangebietes verläuft eine mehrgleisige

Bahntrasse, an die sich südlich ebenfalls Gewerbeflächen anschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet mit typisch gestalteten Gartenflächen.

#### 6.2.7 Fauna

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und hier der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Untersuchungsumfang um eine Untersuchung des Habitatpotenzials der Fläche im Hinblick auf Amphibien, insbesondere der Wechsel- und Kreuzkröte, erweitert. Die Untersuchungen erfolgten im Sommer 2018 und wurden vom Büro für Landschaftsökologie GbR, Hans-Jörg Flottmann & Anne Flottmann-Stoll durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen des *Fachbeitrag Artenschutz Herpetofauna (Reptilien / Amphibien) B-Plan Nr. 17 „Am Biedersberg“, Neunkirchen* werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt, das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Hinsichtlich der Erfassungsmethodik erfolgten durch das Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll zur Ermittlung der konkreten Reptilien- und Amphibienvorkommen im Betrachtungsraum in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz 3 Begehungen entsprechend der feldherpetologischen Standards (Kombination aus Sichtbeobachtungen durch intensive Absuche geeigneter Geländestrukturen und Nachsuche von Versteckmöglichkeiten) und sowie eine Habitatpotenzialabschätzung.

Die Ermittlung der Amphibienvorkommen erfolgte durch Absuche und Nachsuche, Verhören sowie Keschern im nahe gelegenen Kleingewässer.

Innerhalb des Betrachtungsraumes, der den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes umfasst (siehe Seite 2 des „*Fachbeitrag Artenschutz Herpetofauna B-Plan Nr. 17 „Am Biedersberg“ Neunkirchen*“, Büro für Landschaftsökologie GbR, August 2018), wurde keine der 16 rezent im Saarland heimischen **Amphibienarten** nachgewiesen, so dass die Amphibienfauna für das geplante Vorhaben nicht artenschutzrechtlich relevant bzw. planungsrelevant ist. Potenzielle Habitatstrukturen fehlen, der konkrete Betrachtungsraum ist ungeeignet für die Arten der Amphibien.

Innerhalb des Betrachtungsraumes wurde hinsichtlich der Artengruppe der **Reptilien** mit der Mauereidechse sowie der Blindschleiche zwei Arten der insgesamt 6 im Saarland rezent heimischen Reptilienarten nachgewiesen. Während die Blindschleiche nach dem BNatSchG besonders geschützt ist, handelt es sich bei der Mauereidechse als im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Art um eine streng geschützte Art, die nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevant, weiterhin auf der Vorwarnliste der Arten Liste Deutschlands geführt ist.

Die Mauereidechse besiedelt mit einem geschätzten Bestand von etwa 20 Tieren vor allem die Randstrukturen im Randbereich des Betrachtungsraumes. Auf der ausgeräumten Fläche des Betrachtungsraumes selbst wurden hingegen nur einzelne Tiere festgestellt. Das Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet ist der lokalen Population zuzuordnen, die über die Gewerbe- und Industrieflächen hinweg mit den Initialbeständen im Bereich der Gleisanlagen des Bahnhofs Neunkirchen in Verbindung steht und gemäß dem Gutachter auf weit über 1.000 Tiere geschätzt wird, realistisch allerdings kaum abzugrenzen ist.

Insgesamt ist der Betrachtungsraum in Bezug auf das Habitatpotenzial für Reptilien suboptimal ausgebildet. Laut Gutachter fehlen innerhalb der Fläche essentielle Strukturelemente wie Versteckmöglichkeiten oder Rückzugsbereiche. Diese sind lediglich in den Randbereichen vorhanden, die allerdings durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 und 25 BauGB erhalten werden.

#### 6.2.8 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sind deutlich Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm gegeben. Emissionsquelle ist vor allem der Recyclingbetrieb im Plangebiet selbst. Infolge des nach BImSchG mit entsprechenden Auflagen genehmigten Betriebes sind innerhalb des Plangebietes infolge des Schwerlast- und Maschinenverkehrs sowie der Recyclingtätigkeiten auf dem Betriebsgelände (u.a. Brecheranlage) mit Emissionen hinsichtlich Lärm, Stauben, Abgasen und möglicherweise auch Gerüchen gegeben. Zur Minderung der betrieblichen Emissionen wurden bereits im Rahmen des BImSchG-Verfahrens Auflagen mit dem Genehmigungsbescheid erteilt. Zusätzlich sind Lärm- und Abgasemissionen von der südlich verlaufenden Bahntrasse vorhanden.



Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Recyclingbetriebes. Eine Neuplanung erfolgt lediglich für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, in dem die Neuanlage von Wohnbebauung geplant ist. Eine Erweiterung oder Veränderung des mit Genehmigungsbescheid vom 03. März 2010 genehmigten Betriebes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht, so dass innerhalb des Plangebietes nicht mit einer Zunahme der betriebsbedingten stofflichen oder Lärmemissionen zu rechnen ist. Zusätzlich Emissionen infolge des im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets zur Errichtung der Wohngebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches sind infolge der beinahe emissionsfreien Wohnnutzung nicht zu erwarten. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die „Pfalzbahnstraße“ und den „Biedersbergweg“. Damit ist eine Zunahme an Emissionen im Rahmen der Bauphase oder aber während der späteren Wohnnutzung über das bereits bestehende Maß nur in zumutbarem Umfang zu erwarten.

### **6.2.9 Kultur- und Sachgüter**

#### **Landwirtschaft, Forstwirtschaft**

Im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann damit ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes und von Norden angrenzend befinden sich allerdings Waldflächen. Insofern werden die Belange des Forstes berührt. Um Beeinträchtigungen der Waldflächen sowie der forstwirtschaftlichen Belange zu vermeiden, werden einerseits die im Plangebiet liegenden Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Flächen für Wald festgesetzt. Andererseits wird der nach § 14 LWaldG geforderte Schutzabstand zu den bestehenden Waldflächen nachrichtlich übernommen.

#### **Landschaftsbild / Erholung**

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung ist durch seine Lage in der Innenstadt von Neunkirchen sowie den im Plangebiet vorhandenen Recyclingbetrieb geprägt. Insofern liegt eine deutliche Vorbelastung des Landschafts- bzw. Stadtbildes vor, die vorhandenen Gebäude, Straßen und vor allem die Betriebsflächen wirken abwertend, strukturierende oder das Landschaftsbild aufwertende Grünflächen sind innerhalb der bebauten Bereiche nicht oder nur in geringem Maße vorhanden. Die linearen Gehölzstrukturen im Südosten des Plangebietes sowie die Einzelbaumpflanzungen im Umfeld der Verwaltungsgebäude können nicht zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen. Landschafts- bzw. Stadtbild wirksam sind innerhalb des Geltungsbereiches lediglich die im nördlichen Teilbereich liegenden Waldflächen, die als stark aufwertendes Element anzuführen sind. Sie sorgen für eine harmonische Abschirmung des Plangebietes und hier der geplanten Wohnbebauung nach Norden hin. Obwohl aus Gründen des Lärmschutzes angelegt, sorgen letztendlich auch die beiden Lärmschutzwälle im Geltungsbereich für eine optische Abschirmung der geplanten Wohnbebauung, grenzen bzw. schirmen die Betriebsflächen des Recyclingbetriebes nach Norden und teilweise nach Westen ab.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung, entsprechende Strukturen wie Wege oder Anlagen für eine Erholungs- und Freizeitnutzung fehlen. Der Geltungsbereich besitzt allerdings in Form eines Weges Anschluss an die nördlich gelegenen Waldflächen, die die Möglichkeit zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung bieten und nördlich des Plangebietes unter anderem auch aus diesem Grund als Landschaftsschutzgebiet gesichert sind.

## **6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Bei Nichtdurchführung der Planung, allerdings ist dennoch von der Fortdauer der vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung auszugehen, würden sich die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes in ihrer Verteilung und Ausprägung nicht wesentlich verändern. Die Gehölzbiotoptypen innerhalb und im Randbereich des Geltungsbereiches würden reifen, ihre Flächenerstreckung würde sich allerdings aufgrund der angrenzenden Betriebsflächen nicht erweitern, gegebenenfalls

sogar reduzieren. Von einer Veränderung im Sinne einer Aufwertung der Ruderal- oder Wiesenflächen ist nicht auszugehen, da diese Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit in die gewerbliche und industrielle Nutzung einbezogen und daher eher abgewertet würden.

Die Waldflächen im Norden des Plangebietes sowie die Biotoptypen im Umfeld der Teiche würden, sofern Eingriffe durch den Menschen ausblieben, reifen und sich entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln, möglicherweise auch ausdehnen.

#### 6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Aufgrund der nicht vollständigen Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches werden durch städtebauliche Verträge abgesicherte Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich erforderlich (siehe 6.6). Diese werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

##### 6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (mit zulässiger Überschreitung bis 0,6) sowie 0,6 (mit zulässiger Überschreitung bis 0,8) im Mischgebiet sowie 0,8 im Gewerbegebiet und 0,8 Industriegebiet;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Mischgebiet: XX; Gewerbegebiet: XX; Industriegebiet: XX – wird ergänzt) sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet II,
- Festsetzung von Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB;
- Festsetzung von Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB;
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt der Baum-Strauchhecken im Randbereich des Industriegebietes (P1);
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt von Ziergehölzpflanzungen (P2);
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Bepflanzung der Lärmschutzwälle (P3);
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Böschungsbepflanzung im Allgemeinen Wohngebiet (P4);
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Anlage einer Sichtschutzpflanzung (P5);
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Stellplatzbegrünung im Mischgebiet (P6);
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet;

- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet.

## 6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

### 6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Innerhalb des Plangebietes unterliegt das Schutzgut Boden, wie oben beschrieben, bereits deutlichen Vorbelastungen. Weite Teile des Plangebiets sind bereits vollständig bzw. teilversiegelt oder aber infolge von Erdaufschüttungen oder Abgrabungen verändert. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss (siehe unten).

Wie in Kapitel 6.1.2 dargestellt, dient die vorliegende Planung in erster Linie der Neuanlage des Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten des Geltungsbereiches und hier der Anlage der geplanten Wohnbebauung. Veränderungen innerhalb des bereits bestehenden Mischgebietes oder aber der Gewerbe- und Industrieflächen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Insofern ist als Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans aufgrund der Art des Vorhabens in erster Linie die zusätzliche Neuversiegelung im neu geplanten Allgemeinen Wohngebiet zu nennen. Da jedoch aktuell innerhalb des Plangebietes bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist, der bereits 55 % der Geltungsbereichsfläche einnimmt, darüber hinaus in weiten Teilen deutliche Veränderungen des Bodens durch Reliefanpassungen gegeben sind (16 % der Geltungsbereichsfläche), sind mit der vorliegenden Planung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Die Anlage der geplanten Wohnbebauung wird ausschließlich im Bereich der bereits infolge Aufschüttungen veränderter Böden erfolgen, bisher noch weitgehend naturnahe Böden im Bereich der Waldflächen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Mit Hilfe der aktuellen Festsetzung wird vielmehr dieses bestehende Verhältnis versiegelter bzw. veränderter und unversiegelter Flächen langfristig gesichert. Zusätzliche, über das bestehende Maß hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beläuft sich entsprechend der festgesetzten GRZ im Gewerbe- und Industriegebiet von 0,8, im Mischgebiet 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6 und der Straßenverkehrsfläche auf insgesamt 58% (32.640 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet ist derzeit zu 55 % (30.920 m<sup>2</sup>) infolge der Anlage von Straßen, Gebäuden und Betriebsflächen vollständig oder teilversiegelt. Weitere 9.005 m<sup>2</sup> (16 %) der Bodenfläche sind infolge Bodenabtrag und vor allem infolge des Einbringens allochthoner Erdmassen in ihrem natürlichen Aufbau verändert und daher in ihren ökologischen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Insgesamt ist daher mit einer deutlichen Vorbelastung der Böden auf 71 % (39.925 m<sup>2</sup>) der Fläche des Plangebietes zu rechnen. Nach Umsetzung der Planung wird, wie bereits erwähnt, durch Festsetzung der GRZ eine maximale Versiegelung von 58 % des Plangebietes möglich sein. Durch Festsetzung von Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (10.200 m<sup>2</sup>), von Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (3.230 m<sup>2</sup>), von Flächen der Lärmschutzwälle nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (1.830 m<sup>2</sup>) sowie der Begrünung von nicht überbaubaren

Flächen im Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden auf diesen Flächen (1.615 m<sup>2</sup> im Industriegebiet, 3.050 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet, 1.925 m<sup>2</sup> im Mischgebiet, 3.175 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet) aufgrund einer hier nicht zulässigen Versiegelung die Bodenfunktionen in ihrer aktuellen Ausprägung langfristig gesichert werden. Insgesamt bleiben damit 23.200 m<sup>2</sup> unversiegelt (42 %). Damit beläuft sich der Anteil an vollversiegelter Fläche im gesamten Geltungsbereich lediglich auf 58 %.

Die Auswirkungen auf die Böden im Plangebiet können insgesamt durch die entsprechenden Festsetzungen (GRZ, Grünfestsetzungen) auf ein Mindestmaß begrenzt werden, so dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering bewertet werden können. Erhebliche Auswirkungen auf die Böden gerade vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet können damit ausgeschlossen werden.

#### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regeneignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Wie oben (siehe Kapitel 6.2.5) beschrieben, besitzt das Plangebiet insgesamt mit seiner Lage innerhalb von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen sowie der Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes hinsichtlich Versiegelung keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt in diesem Raum.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches lediglich eine Neuversiegelung von 1.720 m<sup>2</sup> (3 %) zugelassen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten weiterhin daraufhin, dass die bisher für den Grundwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes bedeutsamen Flächen der wenig anthropogen überprägten Biotoptypen dauerhaft gesichert werden, so dass die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet deutlich gemindert werden. Lediglich im Bereich bisher durch Aufschüttungen bereits in ihrer hydrologischen Wirkungsweise beeinträchtigten Flächen werden Eingriffe zugelassen. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich als Fließgewässer der Haderbach, ein Gewässer dritter Ordnung, der in den westlichen Teich mündet, verrohrt nach Süden durch die Gewerbegebietsflächen abgeführt wird und schließlich in die Blies mündet. Zusätzliche Auswirkungen auf das Fließgewässer können aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen sowie der nachrichtlichen Übernahme des Schutzstreifens nach § 56 SWG ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für die beiden Stillgewässer im Plangebiet. Neben der Festsetzung der Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zielt die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB auf die naturnahe Entwicklung der Waldflächen im Umfeld der Gewässer ab, so dass eine langfristige Sicherung der natürlichen Entwicklung innerhalb dieser Flächen auch für die Gewässer gewährleistet ist.

#### **Klima / Luft hygiene**

Wie oben bereits dargelegt, ist das Plangebiet auch hinsichtlich seiner klimaökologischen Funktion deutlich vorbelastet. Weiterhin erfolgt im Zuge der Neuplanung keine Bebauung von bisher klimafunktionalen Flächen. Eine deutliche Zunahme an Bebauung und Versiegelung oder aber der Ver-

lust klimawirksamer Grünflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Vorhandene klimawirksame Grünflächen (Wald) im Norden des Geltungsbereiches bleiben erhalten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten neben dem Erhalt vorhandener Gehölzflächen auf die zusätzliche Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzung im Allgemeinen Wohngebiet hin. Damit muss davon ausgegangen werden, dass die klimaökologische Funktion des Plangebietes in ihrer aktuellen Ausprägung nicht beeinträchtigt wird und weiterhin fortbesteht.

Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas-, Schadstoff- oder sonstigen Immissionen ist infolge der Planungsumsetzung ebenfalls nicht zu erwarten, da mit dieser keine zusätzlichen, über das heute schon vorhandene Maß hinausgehenden Immissionen verbunden sein werden. Die vorliegende Planung bedingt keine zusätzlichen Verkehrsströme oder aber die Ansiedlung zusätzlicher emissionsintensiver Nutzungen.

### **Arten und Biotope**

Wie oben bereits erwähnt, dominieren im Plangebiet künstlich geschaffene Biotoptypen, die aus überwiegend gestalterischen Gründen angelegt wurden oder sich nach anthropogenen Eingriffen innerhalb des Gewerbes, Industrie- oder Mischgebietes entwickelt haben. Lediglich die Flächen des Laubmischwaldes im Norden des Plangebietes sowie der Erlensaum im Umfeld des Haderbach bzw. der Teiche sind naturnäher ausgebildet, unterliegen allerdings aufgrund ihrer Nähe zu den Gewerbeflächen zumindest im Randbereich ebenfalls einem Einfluss durch Lärm, Betreten usw. Ein anthropogener Einfluss ist damit in allen Biotoptypen erkennbar. Der Grad der anthropogenen Überprägung reicht von direkten stofflichen Einträgen in die Fläche (Müll, Bauschutt) bis zu Lärm- und Staubimmissionen infolge der jeweils angrenzenden Nutzung. Ein großer Teil der Biotoptypen ist zusätzlich durch Abgasimmissionen beeinträchtigt. Die Bedeutung der Biotoptypen des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der großen Störeinflüsse durch die umliegende Nutzung sowie der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen lediglich als gering bis mittel zu bewerten. Die Gehölzflächen des Laubmischwaldes sowie des Erlensaaumes besitzen die höchste Bedeutung als Lebensraum, d.h. insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Trotz ihrer relativ strukturreichen Ausprägung bieten sie in den betriebsnahen Bereichen lediglich Lebensraum für störungstolerante Arten. Sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene Arten finden hier keine geeigneten Lebensbedingungen.

Wie oben bereits mehrfach dargelegt, sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen, über die bisher gegebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet verbunden. Mit der vorliegenden Planung wird durch Anlage der neuen Wohnbebauung im neu geschaffenen Allgemeinen Wohngebiet lediglich ein Eingriff in eine ruderale Wiese, die sich im Bereich einer großflächigen Erdaufschüttung entwickelt hat, vorbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf den Erhalt der wenigen, für den Arten- und Biotopschutz bedeutenderen Grünstrukturen und hier vor allem der Waldflächen ab, weiterhin werden zusätzliche Flächen zum Anpflanzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Insofern können zusätzliche und damit grundsätzlich erhebliche Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan auf Arten und Biotope sicher ausgeschlossen werden. Die bisher im Plangebiet vorhandenen Lebensräume bleiben erhalten, die hier zu erwartenden Arten der Fauna erleiden keinen Lebensraumverlust.

## **6.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltschäden)**

### **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist der anthropogene Störeinfluss innerhalb der Fläche selbst bereits hoch und anhaltend. Dazu kommen Einflüsse von außen wie durch die unmittelbar angrenzenden Bahntrasse sowie weitere angrenzende Gewerbeflächen.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Rodung und Bereitstellung der Fläche zur Herstellung der neuen Wohnbebauung zu nennen. Der Großteil der Lebensräume des Plangebietes und hier vor allem die Gehölz- und Waldbiotoptypen bleiben nach Umsetzung der Planung in ihrer aktuellen Ausprägung durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dauerhaft erhalten. Verloren gehen lediglich die Wiesenflächen im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets. Die hier vorhandenen Böschungsbereiche sowie die beiden Lärmschutzwälle werden durch Anpflanzungen heimischer standortgerechter Gehölz langfristig aufgewertet.

Insgesamt kann daher der Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan in Natur und Landschaft zu großen Teilen bereits innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben. Als Datengrundlage dienen unter anderem auch die Daten des Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS), aus denen sich zunächst allerdings keine Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Arten der Fauna für den Geltungsbereich ergeben.

### **Säugetiere**

Bei den Säugetieren werden in o.g. Papier neben den Fledermäusen mit dem Biber (*Castor fiber*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) vier streng geschützte Arten als weitere artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Der **Biber (*Castor fiber*)** kommt im Saarland gemäß der Verbreitungskarte des NABU 2014/2015 im Plangebiet, das zudem aufgrund seiner Biotopstruktur (vgl. Kapitel 6.2.6) kein geeignetes Biberhabitat darstellt, nicht vor. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**, die grundsätzlich strukturreiche Laubwälder mit einer entsprechend ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum bevorzugt, findet im Geltungsbereich

keine optimalen Habitatbedingungen. Erfahrungsgemäß kann jedoch das Vorkommen von Haselmäusen auch in relativ störungsintensiven strauch- oder auch brombeergeprägten Gebüschflächen nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet selbst sind Störeinflüsse durch Betreten sowie der benachbarten Flächen des Recyclingbetriebes sehr hoch, so dass ein Vorkommen der Haselmaus vor dem Hintergrund der nicht optimalen Habitatausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Daneben werden die geringeren Störeinflüssen ausgesetzten Waldflächen langfristig als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz gesichert. Beeinträchtigungen der Art durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht im Bereich des besiedelten Raumes der **Wildkatze (*Felis sylvestris*)**. Sie ist aufgrund der Störungsintensität im Bereich der Siedlungsflächen des Stadtgebietes von Neunkirchen nicht zu erwarten.

Das gleiche trifft für den **Luchs (*Lynx lynx*)** zu, der als Wald bewohnende Art im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### **Fledermausfauna**

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im zentralen Teil des Plangebietes keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen in diesem Bereich des geplanten Allgemeinen Wohn-, Misch- und Gewerbe- bzw. Industriegebietes, ebenso als Quartierstandort geeignete Schuppen oder Höhlen und Stollen. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem durch Gewerbegebiete und Bahntrassen störungsintensiven Umfeld, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Insofern sind im Großteil des Plangebietes und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten.

Ausnahmen bilden die im nördlichen Plangebiet liegenden Waldflächen. Diese bieten aufgrund ihrer Habitatausstattung und dem möglichen Vorkommen von Höhlenbäumen sowie dem Vorhandensein von Gewässerlebensräumen (Teiche) potenziellen Lebensraum von Fledermäusen. Aufgrund der Festsetzungen des Wohngebietes zum Erhalt der Waldflächen sind insgesamt jedoch erhebliche Auswirkungen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf die Fledermausfauna nicht zu erwarten. Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage der Wohnbebauung ist nicht mit Beeinträchtigungen von bedeutenden Lebens- oder Nahrungsräumen der Fledermausfauna zu rechnen. Infolge der Schaffung von Wohnbebauung werden gleichzeitig Gartenbereiche geschaffen, die für synanthrope Arten Ersatzstrukturen bieten.

### **Avifauna**

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind innerhalb des Plangebietes keine an besonderer Habitatstrukturen gebundenen Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Weiterhin ist das Plangebiet nicht als Rastgebiet geeignet. Horste wurden innerhalb der Randbereiche der Waldflächen nicht gefunden, sind innerhalb der linearen Gehölzflächen (Robiniensaum, Baumstrauchhecken) aufgrund des hier extrem hohen Störeinflusses nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit der innerhalb der Waldflächen vorkommenden Arten der Avifauna kann durch die Sicherung der Waldflächen sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung infolge der Anlage der Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind für die das Plangebiet als Teillebensraum nutzenden Arten der Avifauna im Umfeld höher wertige Lebensräume vorhanden, durch Anlage der Gartenflächen im Mischgebiet werden weiterhin Ersatzlebensräume für störungstolerante Arten der Avifauna geschaffen.

Insgesamt können unter Berücksichtigung entsprechender Hinweise zum Rodungszeitpunkt und dem Fehlen streng geschützter Arten der Avifauna im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.



## Herpetofauna

Im Saarland werden in o.g. Papier des LUA acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt. Die Biotoptypen des Plangebietes unterliegen, wie oben bereits dargelegt, hohen anthropogenen Störeinflüssen und sind deutlich anthropogen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich allerdings zwei Gewässer. Aufgrund der Sicherung der Waldflächen sowie der beiden Gewässer selbst können Eingriffe in dort vorhandene potenzielle Lebensräume für Amphibien per se ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und hier des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz wurden Erfassungen insbesondere der Amphibienfauna empfohlen. In einem Abstimmungstermin vor Ort wurde der Umfang der erforderlichen Untersuchungen festgelegt. Obwohl die geplante Baufläche nach kursorischer Betrachtung derzeit keine Habitatstrukturen für Amphibien- und Reptilienarten aufweist, kann das Vorkommen streng geschützter Arten der beiden Tiergruppen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Daher wurde der erforderliche Untersuchungsumfang für den vorliegenden Bebauungsplan dahingehend erweitert, dass eine Untersuchung der Fläche im Hinblick auf das Habitatpotenzial für die Herpetofauna durch einen Herpetologen durchzuführen ist.

Für die faunistischen Untersuchungen wurde Büro für Landschaftsökologie GbR, Hans-Jörg Flottmann & Anne Flottmann-Stoll beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen fanden noch in der Vegetationsperiode 2018 (August 2018) statt. Insbesondere die Randbereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sollten aufgrund der Habitatstrukturen (Ruderalflächen, Rohbodenbereiche, Baumaterial) auf potentielle Amphibien- und Reptilienvorkommen überprüft werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in Kapitel 6.2.7 dargestellt.

Tabelle 1: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Amphibienarten (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artnamen	Habitate
<b>Geburtshelferkröte</b> <i>Alytes obstetricans</i>	Abgrabungen, Bergbaugebiete, Gewässernähe, fischfreie Stillgewässer
<b>Gelbbauchunke</b> <i>Bombina variegata</i>	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald, fischfreie Stillgewässer
<b>Kammmolch</b> <i>Triturus cristatus</i>	Gewässernähe, Wald, fischfreie Stillgewässer
<b>Kleiner Wasserfrosch</b> <i>Rana lessonae</i>	Gewässernähe, Wald, fischfreie Stillgewässer
<b>Kreuzkröte</b> <i>Bufo calamita</i>	Abgrabungen, Sandgebiete, vegetationsarme Bereiche, fischfreie Stillgewässer
<b>Laubfrosch</b> <i>Hyla arborea</i>	fischfreie Stillgewässer, Feuchtgrünland und -brachen, Gewässernähe, Hecken und Gebüsche, Waldrand
<b>Springfrosch</b> <i>Rana dalmatina</i>	Wald, Feuchtgrünland und -brachen, fischfreie Stillgewässer
<b>Wechselkröte</b> <i>Bufo viridis</i>	fischfreie Stillgewässer, Abgrabungen, Sandgebiete, Bergbaugebiete

Weiterhin werden im genannten Papier des LUA drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Tabelle 2: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Reptilienarten (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artname	Habitate
<b>Mauereidechse</b> <i>Podarcis muralis</i>	(Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
<b>Schlingnatter</b> <i>Coronella austriaca</i>	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
<b>Zauneidechse</b> <i>Lacerta agilis</i>	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsche, Waldrand, Abgrabungen

Als Ergebnis der Untersuchungen des Büros für Landschaftsökologie GbR hinsichtlich der Herpetofauna kann ein Vorkommen von Amphibienarten ausgeschlossen werden, innerhalb des Eingriffsbereichs, d.h. innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen für diese Tiergruppe. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Amphibienarten können daher sicher ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis der faunistischen Untersuchung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG per se nicht ausgeschlossen werden. Da die Mauereidechse den geplanten Eingriffsbereich das ganze Jahr über nutzt, besteht laut Gutachter ohne vorhabenbezogenen Maßnahmen zu jeder Jahreszeit ein erhöhtes Tötungsrisiko. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Mauereidechse erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausschließen zu können. Entsprechend dem Hinweis zum Artenschutz (siehe 5.11.13) erfolgt daher der Abfang der Tiere aus dem Eingriffs- und damit Gefahrenbereich, gleichzeitig eine reptilienundichte Abzäunung dieser Fläche.

Der Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezüglich streng geschützter Arten, d.h. erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population der Reptilien insbesondere der Mauereidechse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art führen würden, sind nicht zu erwarten. Laut Gutachten sind die im Untersuchungsraum nachgewiesenen Mauereidechsen Teil einer über den Betrachtungsraum reichenden lokalen Population, die auf weit über 1.000 Tiere geschätzt wird. Daher wird die für Bewertung von Störungstatbeständen nach § 44 BNatSchG zugrunde liegende Erheblichkeitsschwelle für Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie mit kleinem Aktionsradius von 5 %, die dann auch für Anhang IV-Arten wie der Mauereidechse anzunehmen ist, nicht erreicht. Durch Umsetzung des Vorhabens sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population der Mauereidechse und des Erhaltungszustandes der Art zu rechnen.

Hinsichtlich der von Beeinträchtigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bezüglich besonders geschützte Arten ist durch Umsetzung des Vorhabens kein erheblicher Verlust von Lebensraum für die beiden im Plangebiet nachgewiesenen Reptilienarten (Blindschleiche und Mauereidechse) zu erwarten. Es werden lediglich Teillebensräume entwertet oder zerstört. Laut Gutachter wird grundsätzlich „die ökologische Funktion der Lebensstätten [...] aufgrund der strukturellen Lebensraumausstattung des Umfeldes insgesamt betrachtet im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt. Weiterhin kann der konkrete Verlust von Lebensräumen durch die Neuschaffung von Habitaten durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1) für die mobile Mauereidechse im Umfeld kompensiert werden, so dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Insgesamt können unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich der Artengruppe der Reptilien durch Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

## Libellen

In o.g. Papier des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der Zierlichen Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*), der Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) und der Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*) ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Bäche und Wiesengräben gebunden sind. Insofern kann ein Vorkommen von an stehende Gewässer gebundenen Libellenarten aufgrund des Vorhandenseins der beiden Teiche innerhalb der Waldflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings sind die beiden Teiche im Hinblick auf ihre Biotopausstattung eher unterdurchschnittlich ausgebildet, gleichzeitig ist der Störeinfluss im unmittelbaren Umfeld durch die nahe gelegenen Betriebsflächen hoch.

Tabelle 3: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Libellenfauna (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artname	Habitate
<b>Zierliche Moosjungfer</b> <i>Leucorrhinia caudalis</i>	Teiche, Weiher
<b>Grüne Flussjungfer</b> <i>Ophiogomphus cecilia</i>	Bäche, Gräben, Flüsse
<b>Helm-Azurjungfer</b> <i>Coenagrion mercuriale</i>	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden Eingriffe in die Waldflächen grundsätzlich ausgeschlossen, womit auch Einflüsse in die beiden Gewässer und deren Umfeld ausgeschlossen werden. Weiterhin können Beeinträchtigungen des Haderbaches infolge der genannten Festsetzung sowie der nachrichtlichen Übernahme des Gewässerschutzabstandes vermieden werden. Durch den somit gesicherten Erhalt der im Plangebiet vorhandenen potenziellen Libellen-Habitate können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithos*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Brombeer-Perlmutterfalter (*Brenthis daphne*), Spätsommer-Würfelfalter (*Pyrgus crisii*) und Zweibrütiger Würfelfalter (*Pyrgus amicanus*), werden neun Nachtfalterarten wie Augsburger Bär (*Pericallia matronula*), Espen-Frühlingsspanner (*Epirranthis diversata*), Felshalden-Flechtenbärchen (*Setina roscida*), Gamander-Kleinbärchen (*Nola subchlamyda*), Genetzter Dostspanner (*Scopula tessellaria*), Mauer-Flechtbär (*Paidia rica*), Schwarzer Bär (*Arctia villica*), Totholz-Flechtenspanner (*Tephronia sepiaria*) und dem Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) als artenschutzrechtlich relevant betrachtet.

Alle genannten Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate sowie der hohen Störungsintensität im Plangebiet und dessen Umfeld im dicht besiedelten Stadtgebiet von Neunkirchen nicht zu erwarten.

Tabelle 4: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Tag- und Nachtfalter (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artname	Habitate
<b>Thymian-Ameisenbläuling</b> <i>Glaucopsyche arion (Maculinea arion)</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
<b>Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling</b> <i>Glaucopsyche nausithos (Maculinea nausithos)</i>	Feucht- und Nassgrünland

<b>Großer Feuerfalter</b> <i>Lycaena dispar</i>	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, rudera- le Staudenfluren;
<b>Brombeer-Perlmuttfalter</b> <i>Brenthis daphne</i>	Waldrand und Waldlichtungen
<b>Spätsommer-Würfelfalter</b> <i>Pyrgus cirsii</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhal- den, Felsgrusfluren
<b>Zweibrütiger Würfelfalter</b> <i>Pyrgus armoricanus</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen
<b>Nachtkerzenschwärmer</b> <i>Proserpinus proserpina</i>	Feucht- und Nassbrachen, rudera- le Staudenfluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
<b>Augsburger Bär</b> <i>Pericallia matronula</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Waldrand und – lichtungen, warme Säume
<b>Espen-Frühlingsspanner</b> <i>Epirranthis diversata</i>	Wald
<b>Felshalden-Flechtenbärchen</b> <i>Setina roscida</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhal- den, Felsgrusfluren
<b>Gamander-Kleinbärchen</b> <i>Nola subchlamydula</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, warme Säume
<b>Genetzter Dostspanner</b> <i>Scopula tessellaria</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, warme Säume
<b>Mauer-Flechtbär</b> <i>Paidia rica</i>	Felsen, Blockhalden, Felsgrusfluren, Mauern
<b>Schwarzer Bär</b> <i>Arctia villica</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Waldrand und – lichtungen
<b>Totholz-Flechtenspanner</b> <i>Tephronia sepiaria</i>	Wald

## Käfer

In Tabelle C der o.g. Unterlage des LUA sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Es handelt sich dabei um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), den Kurzschrüter (*Aesalus scarabaeoides*), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (*Meloë rugosus*) sowie um den Veränderlichen Edelscharrkäfer (*Gnorimus variabilis*). Mit Ausnahme des in blumenreichen Mager- oder Trockenstandorte vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in blumenreiche Mager- oder Trockenstandorte noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Tabelle 5: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artname	Habitate
<b>Großer Goldkäfer</b> <i>Protaetia aeruginosa</i>	Alte Laubwälder, Mulmhöhlenbewohner
<b>Kurzschrüter</b> <i>Aesalus scarabaeoides</i>	Alte Laubwälder, Totholzbewohner
<b>Veränderlicher Edelscharrkäfer</b> <i>Gnorimus variabilis</i>	Alte Laubwälder, Mulmhöhlenbewohner

<b>Mattschwarzen Maiwurmkäfer</b> <i>Meloë rugosus</i>	Blumenreiche Mager- und Trockenstandorte
---	--

**Fazit:**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt und dargestellt. Aufgrund der Biotopstruktur in dem vom Vorhaben betroffenen Raum sowie der hohen Störeinflüsse im Plangebiet durch umliegende Nutzungsbereiche kann ein Vorkommen artenschutzrelevanter Arten der Tiergruppen Säuger inklusive Fledermäuse, Käfer, Libellen, Amphibien, Tag- und Nachtfalter sowie Vögel unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen ausgeschlossen werden.

**Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Artikel 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Oben genannte Lebensräume befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Erhebliche Schäden an oben genannten Arten durch die Planung sind, nicht zu erwarten, sofern die durch den Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

**6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans zielen auf die Neuschaffung von vier Baugrundstücken zur Anlage von Wohngebäuden ab, so dass hier keine Neuansiedlung von zusätzlichen und vor allem emissionsreichen Betrieben vorbereitet wird. Insofern ist nicht mit einer Verschlechterung der Immissionssituation im Plangebiet zu rechnen, es ist vielmehr davon auszugehen, dass Schadstoff- und Lärmimmissionen sich auch zukünftig in einem mit der heutigen Situation vergleichbaren Rahmen bewegen werden. Damit sind zusätzliche, über das heutige Maß an Immissionen hinausgehende Beeinträchtigungen der im Umfeld des Plangebietes liegenden Wohngebiete am Biedersbergweg nicht zu erwarten.

**6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter****Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Wie oben bereits beschrieben, sind die Belange der Forstbehörde aufgrund des Vorhandenseins von Waldflächen innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet durch Berühren des § 14 LWaldG gegeben. Durch die nachrichtliche Übernahme des Schutzabstandes Wald können jedoch Beeinträchtigungen der Belange des Forstes ausgeschlossen werden.

**Gewerbe / Wohnen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich Gewerbe- und Industrieflächen. Aufgrund der Ziele des Bebauungsplans, die für diese keine Neuordnung der Nutzungskulisse, sondern lediglich die Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes zum Bau von vier Wohngebäuden vorsieht, sind Beeinträchtigungen des bisher hier ansässigen Betriebes nicht zu erwarten. Weiterhin sind zusätzliche Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung im

Umfeld des Plangebiets durch die vorliegende Planumsetzung nicht zu erwarten. Vielmehr arbeiten die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch entsprechende Pflanzmaßnahmen auf eine Abschirmung der geplanten Wohnbebauung hin, die nach Umsetzung einen zusätzlichen Puffer zu den Betriebsflächen des Recyclingbetriebes bildet. Damit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf bestehende Wohngebiete zu rechnen.

#### **Landschaftsbild / Erholungsnutzung**

Infolge der Planumsetzung wird es innerhalb des Plangebietes zu keinen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes kommen. Die vorliegende Planung sieht keine Veränderungen vor, die zu einem Wegfall von das Stadt- bzw. Landschaftsbild prägenden Strukturen führt. Vielmehr erfolgt durch den geplanten Bebauungsplan eine Aufwertung des Stadtbildes in diesem Raum, da die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen neben dem Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen auch eine zusätzliche Eingrünung der neuen Wohnbebauung wie auch der Betriebsflächen erreichen und so zu einer zumindest geringen Aufwertung des Stadtbildes in diesem Bereich führen. Insgesamt arbeiten die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit auf eine abwechslungsreiche Gestaltung des Plangebietes sowie dessen harmonischer Einbindung hin und verhindern gleichzeitig eine Abwertung des Stadt- und Landschaftsbildes.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Insofern sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im Plangebiet selbst oder auch dessen Umfeld verbunden.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

#### **6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen**

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **6.1 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

Aufgrund der planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes zur Anlage von Wohnbebauung im Nordwesten des Geltungsbereiches in direktem Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsflächen, ist eine Betrachtung von Standortalternativen nicht möglich. Planungsalternativen zu Aspekten der Planung wurden allerdings geprüft. Insofern ist die vorliegende Erschließung des Plangebietes das Ergebnis der Prüfung von Alternativen unter Berücksichtigung von möglichen Restriktionen.

### **6.2 EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG**

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (maximal 58 % des Plangebietes) erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, vielmehr sind aktuell bereits große Teile des Plangebietes überbaut oder teilversiegelt hergestellt, ein Großteil der Flächen im Plangebiet ist durch Aufschüttungen und Abgrabungen be-

reits vorbelastet. Diese nehmen weitere etwa 16 % der Fläche ein, so dass innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt mindestens 71 % der Böden (entspricht etwa 39.925 m<sup>2</sup>) bereits verändert und beeinträchtigt sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hier vor allem des Boden- und Wasserhaushaltes sind demnach durch die zulässige Neuversiegelung nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung werden weiterhin Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschafts- bzw. Stadtbild vorgenommen. Wie oben bereits beschrieben, ist die Bedeutung dieser Biototypen bzw. Grünstrukturen für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschafts- / Stadtbild gering.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes bei, indem Gehölzstrukturen erhalten werden und zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgenommen und damit Ersatzlebensräume geschaffen werden. Des Weiteren werden die im nördlichen Teil des Plangebietes liegenden Waldflächen sowie die hier gelegenen Gewässer vor Eingriffen geschützt und langfristig gesichert.

Infolge des durch die vorliegende Bebauungsplanänderung vorbereiteten zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft kann trotz der im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden, externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen.

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 17A „Am Biedersberg“) im Südwesten des Plangebietes müssen dessen Festsetzungen als Bestand angenommen werden. Für die außerhalb seines Geltungsbereiches liegenden Flächen des aktuellen Plangebietes erfolgt die Bestandsbewertung auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Im Bewertungsblock B mussten als Belastung von außen die Gewerbe- und Industrieflächen des Recyclingbetriebes selbst sowie Einflüsse durch die nahe gelegene und stark befahrene Bliestalstraße L 115 berücksichtigt werden.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerte verwendet. Ausnahme bildet der Standardplanungswert für die Gartenflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (P7), wurde von 7 auf 8 angehoben, da hier eine relativ intensive Begrünung vorgesehen ist. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbiototypen wurden in der Planung entsprechend ihres Bestandswertes (Biotopwert x Zustandswert) berücksichtigt.



**Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)**

Tabelle 6: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A									ZTWB
	Klartext	Nummer		I	II	III				IV	V	VI	
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt				"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichtenstruktur	Maturität	
Vögel		Tagfalter											
1	Buchen-Eichenwald	1.1.1	30	0,6		0,6		0,4			0,4	1	0,6
2	Robiniensaum	1.8.3.1	27	0,4		0,4		0,4			0,2	0,6	0,4
3	Baum-Strauchhecken	1.8.3.2	27	0,4		0,4		0,4			0,2	0,6	0,4
4	Ruderalie Wiese	2.2.14.2	21	0,4		0,4		0,4				0,2	0,4
5	Nutzgarten / Kleintiergehege	2.5	3	Fixbewertung									
6	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Pflaster, Asphalt, Beton)	3.1	0	Fixbewertung									
7	Teilversiegelte Fläche (Splitt, Schotter, Kies, Bauschutt)	3.2	1	Fixbewertung									
8	Weiher	4.6	13	0,4		0,4		0,4				0,2	0,4
9	Erlensaum	4.14	27	0,4		0,6		0,4				0,8	0,6
10	Ruderalflur	6.6	15	0,2		0,2		0,2				0,4	0,3

Tabelle 7: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser	3 Grundwasser	
1	Buchen-Eichenwald	1.1.1	30	0,2	0,2		0,2	0,6		0,6		0,6	0,4
2	Robiniensaum	1.8.3.1	27	0,2	0,2		0,2	0,6		0,4		0,4	0,4
3	Baum-Strauchhecken	1.8.3.2	27	0,2	0,2		0,2	0,6		0,4		0,4	0,4
4	Ruderalie Wiese	2.2.14.2	21	0,4	0,2		0,2	0,6		0,4		0,4	0,4
5	Nutzgarten / Kleintiergehege	2.5	3	Fixbewertung									
6	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Pflaster, Asphalt, Beton)	3.1	0	Fixbewertung									
7	Teilversiegelte Fläche (Splitt, Schotter, Kies, Bauschutt)	3.2	1	Fixbewertung									
8	Weiher	4.6	13		0,2		0,4	0,6		0,4	0,4	0,6	0,5
9	Erlensaum	4.14	27	0,2	0,2		0,4	0,6		0,6		0,6	0,4
10	Ruderalflur	6.6	15	0,4	0,2		0,2	0,6		0,2		0,2	0,4

Tabelle 8: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungs-faktor	Ökologi-scher Wert
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B				
Flächen außerhalb alter B-Plan (Bilanzierung auf aktuellem Bestand)										
1	Buchen-Eichenwald	1.1.1	30	0,6	0,4	0,6	7.070	127.260		127.260
2	Robiniensaum	1.8.3.1	27	0,4	0,4	0,4	1.895	20.466		20.466
3	Baum-Strauchhecken	1.8.3.2	27	0,4	0,4	0,4	2.415	26.082		26.082
4	Ruderalie Wiese	2.2.14.2	21	0,4	0,4	0,4	3.975	33.390		33.390
5	Nutzgarten / Kleintiergehege	2.5	3	0	0	0	760	2.280		2.280
6	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Pflaster, Asphalt, Beton)	3.1	0	0	0	0	8.450	0		0
7	Teilversiegelte Fläche (Splitt, Schotter, Kies, Bauschutt)	3.2	1	0	0	0	11.250	11.250		11.250
8	Weiher	4.6	13	0,4	0,5	0,5	3.230	20.995		20.995
9	Erlensaum	4.14	27	0,6	0,4	0,6	1.235	20.007		20.007
10	Ruderalflur	6.6	15	0,3	0,4	0,4	1.890	11.340		11.340
Flächen alter B-Plan (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 17A "Am Biedersberg")										
Lfd. Nr.	Klartext			Nummer	Planungs-wert	Planung Fläche qm	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungs-faktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)	
11	Überbaubare Flächen im Mischgebiet (GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung gem. BauNVO bis 0,6)			3.1	0	7.415	0		0	
12	Nicht überbaubare Flächen im Mischgebiet			3.5.1	3	4.940	14.820		14.820	
13	Lärmschutzwall: Pflanzung von einzelnen standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern			3.4	9	115	1.035		1.035	
14	Private Grünfläche ohne Pflanzgebot: Gärtnerische Gestaltung, Rasen			3.5.1	3	515	1.545		1.545	
15	Öffentliche Grünfläche ohne Pflanzgebot: Gärtnerische Gestaltung, Rasen			3.5.1	3	260	780		780	
16	Straßenverkehrsfläche			3.1	0	425	0		0	
Σ						55.840	291.250		291.250	

Tabelle 9: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand				
	Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungs-wert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungs-faktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Vollversiegelte Fläche: Straßenverkehrsfläche	3.1	180	0	0		0
2	Vollversiegelte Fläche: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.1	1.350	0	0		0
3	Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Erhalt Weiher)	4.6	3.230	6,5	20.995		20.995
4	Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (Erhalt Buchen-Eichenmischwald)	1.1.1	7.070	18	127.260		127.260
5	Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (Erhalt Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG: Erlensaum)	4.14	1.235	16,2	20.007		20.007
6	Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (Erhalt Robinienaum)	1.8.3.1	1.895	10,8	20.466		20.466
7	Lärmschutzwall nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P3: Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze)	2.11	1.830	10	18.300		18.300
8	Vollversiegelte Fläche: Überbaubare Flächen im Mischgebiet (GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8)	3.1	7.700	0	0		0
9	Nicht überbaubare Flächen im Mischgebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P2: Erhalt der Ziergehölzpflanzung)	3.5.2	375	4	1.500		1.500
10	Nicht überbaubare Flächen im Mischgebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P4: Böschungsbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern)	2.11	470	13	6.110		6.110
11	Nicht überbaubare Flächen im Mischgebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P5: Sichtschutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern)	2.10	980	12	11.760		11.760
12	Nicht überbaubare Flächen im Mischgebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Gärtnerische Gestaltung P8)	3.5.1	270	3	810		810
13	Vollversiegelte Fläche: Überbaubare Flächen im Gewerbegebiet (GRZ 0,8 ohne Überschreitung)	3.1	12.200	0	0		0
14	Nicht überbaubare Flächen im Gewerbegebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Gärtnerische Gestaltung P8)	3.5.1	2.325	3	6.975		6.975
15	Vollversiegelte Fläche: Überbaubare Flächen im Industriegebiet (GRZ 0,8 ohne Überschreitung)	3.1	6.450	0	0		0
16	Nicht überbaubare Flächen im Industriegebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Gärtnerische Gestaltung P8)	3.5.1	515	3	1.545		1.545
17	Nicht überbaubare Flächen im Industriegebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P1: Erhalt der Baum-Strauchhecken)	1.8.3.2	1.095	10,8	11.826		11.826
18	Vollversiegelte Fläche: Überbaubare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4, zulässige Überschreitung bis 0,6)	3.1	4.760	0	0		0
19	Nicht überbaubare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher P7)	3.4	1.270	8	10.160		10.160
20	Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1): Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Anlage eines Steinriegels	6.5	640	18	11.520		11.520
Σ			55.840		269.234		269.234

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von 291.250 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 269.234 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein rechnerisches Defizit von 22.016 Ökopunkten, was 8 % des Bestandswertes entspricht. Damit kann innerhalb des Geltungsbereiches keine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

Das verbleibende Defizit wird über Ökokontomaßnahmen (hier: „Landschaftspark Hofgut Imsbach“) der Naturland Ökoflächen-Management GmbH ausgeglichen, die Maßnahme dem Bebauungsplan durch die entsprechende Festsetzung zugeordnet (siehe 0).

### 6.3 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden überwiegend nicht. Einzig die Angaben zum Verlauf des Haderbachs müssen als nicht eindeutig bezeichnet werden, da hier je nach Datenquelle unterschiedliche Aussagen bzw. Verläufe des Baches vorliegen. Die genaue Lage der Verrohrung anhand des vorliegenden Kartenmaterials war auch für das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht eindeutig bestimmbar.

### 6.4 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

### 6.5 ZUSAMMENFASSUNG

Der „3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Biedersberg"“ schafft die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Misch-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen des bereits nach BImSchG mit Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M – 09 / 2010) vom 03. März 2010 genehmigten Recyclingbetriebes sowie die Neuanlage eines Allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten des Geltungsbereiches zur Anlage von Wohnbebauung. Derzeit ist der Geltungsbereich bereits mit Ausnahme weniger gestalterischer Grünflächen in den Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten sowie der Waldflächen im Norden vollständig bebaut und unterliegt einer gewerblichen Nutzung. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind meist künstlich geschaffen oder aber anthropogen überformt, Vorbelastungen sind in Form von Störeinflüssen infolge der vorhandenen Nutzungen sowie der Verkehrswege gegeben.

Veränderungen infolge der Planungsumsetzung betreffen die Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches, die durch Anlage des Allgemeinen Wohngebiets in festgesetztem Maß der GRZ überbaut wird. Weiterhin erfolgen zahlreiche Festsetzungen zur Eingrünung der neuen Wohnbebauung sowie zur Abschirmung der Betriebsflächen gegenüber der umliegenden Wohngebiete, die Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen vorsehen. Zur optischen und akustischen Emissionsminderung erfolgen Festsetzungen der Lärmschutzwälle, daneben werden gestalterische und ökologisch wertgebende Grünstrukturen und hier vor allem die Wald- und Gewässerlebensräume dauerhaft gesichert.

Aufgrund der städtebaulichen Festsetzungen in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen können Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet deutlich gemindert werden. Eine überschlägige Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab keine erheblichen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan als Ergebnis

des faunistischen Fachbeitrages zur Herpetofauna festgelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorbereitete Nutzung kann rechnerisch durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 22.016 Ökopunkten. Das verbleibende Defizit muss außerhalb des Plangebiets durch externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden. Der Ausgleich erfolgt über eine genehmigte Ökokontomaßnahme der Naturland Ökoflächen-Management GmbH (ÖFM) ("Landschaftspark Hofgut Imsbach").

## 7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Neunkirchen als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung eingestellt worden.

Die nachfolgende Abwägung beinhaltet die bisher bekannten öffentlichen und privaten Belange. Weitere Belange werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren ermittelt und in die Planung eingestellt.

### 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Da der Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung eine Staffelung der Baugebietstypen hinsichtlich des Störgrades vom Industriegebiet über das Gewerbegebiet und Mischgebiet bis hin zum Allgemeinen Wohngebiet vornimmt, wird den Grundsätzen des Immissionsschutzes in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Weiterhin ist bei der Planung und den Baumaßnahmen zur Errichtung der Wohngebäude ist das Schalltechnische Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019) zu beachten (siehe Anhang).

Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- „Erhaltung des Lärmschutzwalls im Bereich der Bauschuttrecyclinganlage mit einer Höhe von ca. 259 m ü.NN (ca. 6 m über dem umgebenden Gelände)

- Begrenzung der Betriebsdauer der Bauschuttrecyclinganlage auf maximal 5 Stunden pro Tag außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA Lärm
- Erhaltung der Lärmschutzwälle im westlichen Teil des Betriebsgeländes südlich des geplanten Wohngebietes; Höhe ca. 260 m ü.NN und damit ca. 4 bis 5 m über dem umgebenden Gelände; Verbindung dieser beiden Lärmschutzwälle mit einer Wand, in die ein Rolltor eingebaut wird, zu einem zusammenhängenden Lärmschutzbauwerk einheitlicher Höhe
- Fenster von schutzbedürftigen Räumen dürfen sich nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Wohnhäuser im geplanten Wohngebiet befinden.“<sup>8</sup>

Diese Punkte sind entsprechend festgesetzt worden.

Zusätzlich gibt es Auflagen zum Lärmschutz entsprechend des derzeit gültigen Genehmigungsbescheids<sup>9</sup> gem. Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier heißt es u.a.:

*„Die Anlage zur Behandlung und Verwertung von Abfällen sowie zur Produktion von Sekundärrohstoffen, insbesondere die zum Einsatz kommenden geräuschemittierenden Anlagen, wie Containerfahrzeuge, Radlader, Bagger sowie Brecheranlage, sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten.*

*Das Befahren des Betriebsgeländes mit LKWs, Containerfahrzeugen und Baumaschinen sowie das Be- und Entladen von Containern und Baumaschinen während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist verboten.*

*Die Zu- und Abfahrt aller betriebseigenen LKWs bzw. Containerfahrzeugen über die Straße „In den Hilswiesen“ im Osten zu erfolgen.“*

Auflagen zur Luftreinhaltung entsprechend des Genehmigungsbescheids gem. Bundesimmissionsschutzgesetzes sind u.a.:

*„Die Fahrwege in den Anlagenbereichen sind mit einer Decke aus bituminösen Baustoffen, Beton oder gleichwertigem Material anzulegen und regelmäßig (mindestens einmal pro Woche) so zu säubern oder mit wirksamen Staubbinder so zu behandeln, dass keine sichtbaren staubförmigen Emissionen durch die Benutzung von Fahrzeugen entstehen.“*

Die Auflagen des Genehmigungsbescheides sind einzuhalten.

Bezüglich möglicher Altlasten wurde mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abgestimmt, die Altlastenproblematik über die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln. Das heißt: Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist solange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Wird der Unbedenklichkeitsnachweis erbracht und damit die Gesundheit und Sicherheit der zukünftigen Nutzer der Fläche gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt durch den möglichen Investor der Fläche herbeigeführt werden kann.

#### **7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die enge räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Daher soll im nördlichen Bereich des Plangebietes vier Wohngebäude für

---

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019)

<sup>9</sup> Genehmigungsbescheid Genehmigungsregister-Nr.: M-09/2010, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Geschäftsbereich 3, Gewerbeaufsicht

Firmen- und Betriebsangehörige geschaffen werden. Somit wird der durch die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen geschaffenen Bedarf an Wohnraum im Plangebiet gedeckt. Vorhandene Erschließungsstrukturen können mitgenutzt werden.

#### **7.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden im Umweltbericht abgehandelt.

#### **7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter**

Mit den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt sich ebenfalls der Umweltbericht intensiv auseinander.

#### **7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierzu gehören die Versorgung der Allgemeinheit mit Rohstoffen, Gütern, Dienstleistungen und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplan-teiländerung gerecht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung eines etablierten Gewerbestandes und gewährleistet somit auch den Erhalt bestehender Arbeitsplätze.

#### **7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung**

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden. Im Gebiet vorhandene Leitungen werden planungsrechtlich gesichert. Eine genauere Prüfung erfolgt im Rahmen der Bauausführungsplanung mit der KEW AG.

Die Abwasserversorgung der neu geplanten vier Wohngebäude ist im Trennsystem vorgesehen und entspricht somit den Anforderungen des Saarländischen Wassergesetzes.

#### **7.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. Alle Erschließungsflächen sind bereits vorhanden. Zusätzliche nennenswerte Verkehrsströme sind durch die vier geplanten Wohngebäude / Einfamilienhäuser nicht zu erwarten. Das Verkehrsnetz ist auf die Belange der gewerblichen Nutzungen abgestimmt, d.h. es kann auch die zu erwartenden größeren Verkehrsmengen aufnehmen und geordnet und ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses an den betroffenen Knotenpunkten abführen. Entsprechend der Auflagen zum Immissionsschutz im Rahmen des Genehmigungsbescheids gemäß Bundesimmissionsschutzgesetzes hat die Zu- und Abfahrt aller betriebseigenen LKWs bzw. Containerfahrzeugen über die Straße „In den Hilswiesen“ im Osten zu erfolgen.

#### **7.1.8 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung**

Für Flüchtlingsunterkünfte, die zu den Anlagen für soziale Zwecke zählen, bestehen derzeit im gesamten Stadtgebiet noch ausreichende dezentrale Kapazitäten. Aus Gründen der Integration be-

vorzuzug die Stadt Neunkirchen die zentrale Unterbringung von Flüchtlingen gegenüber der Unterbringung in einem Gewerbegebiet in einer wenig integrierten Lage. Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen sowie Asylsuchende und ihre Unterbringung entstehen daher nicht.

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

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

### **7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung:

- Planungsrechtliche Absicherung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Recyclingbetriebes und damit Sicherung des Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH als Arbeitsstandort und damit Sicherung von Arbeitsplätzen in der Kreisstadt Neunkirchen
- Ergänzung der von Wohngebäuden für Betriebs- und Firmenangehörige im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Biedersbergweg, damit weitere Stärkung des Firmenstandorts sowie Staffelung / Übergang zum bestehenden Wohngebiet
- Neuplanung lediglich für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, in dem die Neuanlage von Wohnbebauung geplant ist. Eine Erweiterung oder Veränderung des mit Genehmigungsbescheid vom 03. März 2010 genehmigten Betriebes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht, so dass innerhalb des Plangebietes nicht mit einer Zunahme der betriebsbedingten stofflichen oder Lärmemissionen zu rechnen ist.

#### **7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung sprechen.

### **7.3 FAZIT**

Die Stadt Neunkirchen hat die beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung zu realisieren.

## **8 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN**

Die Kosten des Verfahrens zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Biedersberg“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung werden von der Firma F&R Industriemontage und Abbruch GmbH übernommen.



## 9 ANHANG

### 9.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND NOVEMBER 2017)

Tabelle 10: Buchen-Eichenwald (1.1.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Bergahorn	7
<b>Artemisia vulgaris</b>	Gewöhnlicher Beifuß	8
<b>Carpinus betulus</b>	Hainbuche	X
<b>Cirsium oleraceum</b>	Kohldistel	5
<b>Dryopteris filix-mas</b>	Gewöhnlicher Wurmfarne	6
<b>Epilobium hirsutum</b>	Zottiges Weidenröschen	8
<b>Fagus sylvatica</b>	Rotbuche	X
<b>Fraxinus excelsior</b>	Gewöhnliche Esche	7
<b>Galium aparine</b>	Klebkraut	8
<b>Ilex aquifolium</b>	Europäische Stechpalme	5
<b>Juncus effusus</b>	Flatterbinse	4
<b>Quercus petraea</b>	Trauben-Eiche	X
<b>Reynoutria japonica</b>	Japanknöterich	7
<b>Robinia pseudacacia</b>	Robinie	X
<b>Rubus fruticosus</b>	Brombeere	X
<b>Scirpus sylvaticus</b>	Wald-Simse	4
<b>Solanum nigrum</b>	Schwarzer Nachtschatten	8
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennnessel	8
<b>Mittelwert</b>		<b>6,82</b>

Tabelle 11: Robiniensaum (1.8.3.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<b>Epilobium angustifolium</b>	Schmalblättriges Weidenröschen	8
<b>Populus tremula</b>	Zitterpappel	X
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche	5
<b>Quercus petraea</b>	Trauben-Eiche	X
<b>Robinia pseudacacia</b>	Robinie	X
<b>Rubus fruticosus</b>	Brombeere	X
<b>Solidago canadensis</b>	Kanadische Goldrute	6
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennnessel	8

<b>Mittelwert</b>	<b>6,75</b>
-------------------	-------------

Tabelle 12: Baum-Strauchhecken (1.8.3.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Bergahorn	7
<b>Artemisia vulgaris</b>	Gewöhnlicher Beifuß	8
<b>Betula pendula</b>	Hänge-Birke	X
<b>Crataegus monogyna</b>	Eingrifflicher Weißdorn	4
<b>Epilobium hirsutum</b>	Zottiges Weidenröschen	8
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche	5
<b>Quercus petraea</b>	Trauben-Eiche	X
<b>Robinia pseudacacia</b>	Robinie	X
<b>Rosa canina</b>	Hecken-Rose	X
<b>Rubus fruticosus</b>	Brombeere	X
<b>Salix caprea</b>	Salweide	7
<b>Salix fragilis</b>	Gewöhnliche Bruch-Weide	6
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennnessel	8
<b>Mittelwert</b>		<b>6,63</b>

Tabelle 13: Ruderale Wiese (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<b>Arctium lappa</b>	Große Klette	9
<b>Arrhenatherum elatius</b>	Glatthafer	7
<b>Artemisia vulgaris</b>	Gewöhnlicher Beifuß	8
<b>Cerastium holosteoides</b>	Gewöhnliches Hornkraut	5
<b>Cirsium arvense</b>	Acker-Kratzdistel	7
<b>Cirsium oleraceum</b>	Kohldistel	5
<b>Crataegus monogyna</b>	Eingrifflicher Weißdorn	4
<b>Daucus carota</b>	Wilde Möhre	4
<b>Epilobium hirsutum</b>	Zottiges Weidenröschen	8
<b>Erigeron annuus</b>	Einjähriges Berufskraut	8
<b>Fagus sylvatica</b>	Rotbuche	X
<b>Geum urbanum</b>	Echte Nelkenwurz	7
<b>Holcus mollis</b>	Weiches Honiggras	3
<b>Hypericum perforatum</b>	Echtes Johanniskraut	3
<b>Juncus effusus</b>	Flatterbinse	4

<b>Leontodon autumnalis</b>	Herbst-Löwenzahn	5
<b>Lolium perenne</b>	Ausdauerndes Weidelgras	7
<b>Medicago lupulina</b>	Hopfenklee	X
<b>Plantago lanceolata</b>	Spitzwegerich	X
<b>Plantago media</b>	Mittlerer Wegerich	3
<b>Ranunculus repens</b>	Kriechender Hahnenfuß	X
<b>Reynoutria japonica</b>	Japanknöterich	7
<b>Rosa canina</b>	Hecken-Rose	X
<b>Rubus fruticosus</b>	Brombeere	X
<b>Rumex obtusifolius</b>	Stumpfbältriger Ampfer	9
<b>Salix caprea</b>	Salweide	7
<b>Tanacetum vulgare</b>	Rainfarn	5
<b>Taraxacum officinale agg.</b>	Löwenzahn	7
<b>Trifolium pratense</b>	Wiesen-Klee	x
<b>Trifolium repens</b>	Weißklee	6
<b>Tripleurospermum maritimum</b>	Küstenkamille	8
<b>Veronica chamaedrys</b>	Gamander-Ehrenpreis	X
<b>Vicia angustifolia</b>	Schmalblättrige Futter-Wicke	X
<b>Mittelwert</b>		<b>5,95</b>

Tabelle 14: Erlensaum (4.14)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<b>Alnus glutinosa</b>	Schwarzerle	X
<b>Arctium lappa</b>	Große Klette	9
<b>Cirsium arvense</b>	Acker-Kratzdistel	7
<b>Frangula alnus</b>	Faulbaum	X
<b>Reynoutria japonica</b>	Japanknöterich	7
<b>Rumex obtusifolius</b>	Stumpfbältriger Ampfer	9
<b>Salix fragilis</b>	Gewöhnliche Bruch-Weide	6
<b>Scirpus sylvaticus</b>	Wald-Simse	4
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennessel	8
<b>Mittelwert</b>		<b>7,17</b>

Tabelle 15: Ruderalflur (6.6)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<b>Achillea millefolium</b>	Gewöhnliche Schafgarbe	5

<b>Agrostis capillaris (tenuis)</b>	Rotes Straußgras	4
<b>Arctium lappa</b>	Große Klette	9
<b>Arrhenatherum elatius</b>	Glatthafer	7
<b>Artemisia vulgaris</b>	Gewöhnlicher Beifuß	8
<b>Chelidonium majus</b>	Schöllkraut	8
<b>Cirsium arvense</b>	Acker-Kratzdistel	7
<b>Convolvulus arvensis</b>	Ackerwinde	X
<b>Daucus carota</b>	Wilde Möhre	4
<b>Dipsacus fullonum</b>	Wilde Karde	7
<b>Erigeron annuus</b>	Einjähriges Berufskraut	8
<b>Festuca ovina</b>	Schaf-Schwingel	1
<b>Galium aparine</b>	Klebkraut	8
<b>Hypericum perforatum</b>	Echtes Johanniskraut	3
<b>Leontodon autumnalis</b>	Herbst-Löwenzahn	5
<b>Medicago lupulina</b>	Hopfenklee	X
<b>Oenothera biennis</b>	Gewöhnliche Nachtkerze	4
<b>Robinia pseudacacia</b>	Robinie	X
<b>Rubus fruticosus</b>	Brombeere	X
<b>Rumex obtusifolius</b>	Stumpfbblättriger Ampfer	9
<b>Tanacetum vulgare</b>	Rainfarn	5
<b>Trifolium pratense</b>	Wiesen-Klee	x
<b>Trifolium repens</b>	Weißklee	6
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennnessel	8
<b>Mittelwert</b>		<b>6,1</b>

## 9.2 STELLUNGNAHME DB AG VOM 26.03.2018



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Südwest •  
Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

ARGUS CONCEPT GmbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg

13 April 2018  
FE

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Südwest  
Bahnhofstraße 5  
76137 Karlsruhe  
www.deutschebahn.com

3, 6 bis Mathysstraße

Uta Kleinekort  
Telefon 0721 938-1130  
Telefax 0721 938-2877  
Uta.Kleinekort@deutschebahn.com  
Zeichen: GS.R-SW-L(A) KI  
Az.: TÖB-KAR-18-23483

26.03.2018

Ihre Zeichen: NK-BP-FR-15-035

Ihr Schreiben vom: 26.02.2018

### 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“ in der Kreisstadt Neunkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Gegen die 3. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 17 „Am Biedersberg“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass im betroffenen Bereich die Erneuerung der "Eisenbahnüberführung Hils- wiesen" (Strecke 3282, Bahn-km 11,953) für das Jahr 2024 oder 2025 vorgesehen ist.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Zwischen Gleis und Fußweg bzw. Grünflächen muss eine Abgrenzung mittels Zaun errichtet werden.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Standsicherheit des Bahndamms muss jederzeit gewährleistet sein, er darf auf keinen Fall angegraben werden.

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

#### Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer  
Top-Arbeitgeber  
Umwelt-Vorreiter

2/2

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Evtl. vorhandene Leitungen und Böschungsbepflanzungen des Bahnkörpers müssen beachtet werden, bei einer evtl. Bepflanzung ist der Mindestabstand der Pflanzen von der Gleisachse 5 - 7 m einzuhalten.

Die eisenbahnbetrieblich zu fordernden Abstände sind einzuhalten,

Die Sicht auf Signale an der Bahnanlage muss gewährleistet sein.

Durch Bebauungen darf keine Blendwirkung verursacht werden. D.h. Fenster müssen so geplant sein, dass Triebfahrzeugführer nicht geblendet werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Vor Beginn der Bauarbeiten, muss eine Einweisung für das im Kabelkanal verlaufende LST Signalkabel, durch den Fachdienst erfolgen. Ansprechpartner Herr Brach, Tel +4915114659580.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Cornelia Lorenz

i. A.

Uta Kleinekort



9.3 STELLUNGNAHME DES OBERBERGAMTES DES SAARLANDES VOM  
07.03.2018

SAARLAND



Oberbergamt des Saarlandes • Am Bergwerk Reden 10 • 66578 Schiffweiler

ARGUS CONCEPT GmbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg

18. März 2018

18. März 2018

FE

**Oberbergamt des Saarlandes**

Am Bergwerk Reden 10  
66578 Schiffweiler, **07.03.2018**  
Telefon 0681 501-00  
Durchwahl 0681 501-4828  
Telefax 0681 501-4876  
E-Mail

[poststelle.oberbergamt@bergverwaltung.saarland.de](mailto:poststelle.oberbergamt@bergverwaltung.saarland.de)

**Aktenzeichen: VIII 3110/1/18-N**  
Bitte bei allen Schreiben angeben!

**3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Biedersberg“  
in der Kreisstadt Neunkirchen**

**hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,  
deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie  
Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang  
und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping-Verfahren) gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 26.02.2018 - Az.: NK-BP-FR-15-035 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich die oben genannte Maßnahme im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus unseren Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist. Wir bitten, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies ggf. mitzuteilen.

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Naturgasaustrittsstellen, die vom Bergamt Saarbrücken überwacht werden. Aufgrund der Lage des Vorhabens wird empfohlen, die in der Anlage zu dem Bebauungsplan „Nördliche Parsevalstraße, Saarbrücken“ („Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“) erarbeiteten baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Bergdirektor Heckelmann vom Bergamt Saarbrücken, Am Bergwerk Reden 10, 66578 Schiffweiler, Tel.: 0681/501-4852 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schütz  
Bergvermessungsoberamtsrat

**Anlage**

Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude

Wegen gleitender Arbeitszeit erreichen Sie uns arbeitstäglich am besten  
Montag - Donnerstag: 08:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr; Freitag: 08:30 - 12:00 Uhr

**Erläuterungen zum „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ des Oberbergamtes des Saarlandes, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche Parsevalstraße, 1. Änderung“ (Projekttitel Bellevue 2.0)**

Der folgende Text nimmt Bezug auf die einzelnen Punkte des o.g. Maßnahmenkatalogs, die jeweils unterstrichen wiedergegeben sind. Die Erläuterungen beziehen sich auf das Projektgebiet Bellevue 2.0.

**1. Über der Filtertragschicht ist eine Sauberkeitsschicht aufzubringen**

Eine Drainageschicht ist bei allen Gründungsvarianten notwendig.  
Geeignete Materialien sind:

- Kies der Körnung 8/32 oder 16/32 bei freitragender Bodenplatte auf Fundamenten.
- Gebrochenes Material HKS (Hartkalkstein) der Körnung 5/40 bis 5/45 bei elastischer Bettung der Bodenplatte.
- Die Körnung ist durch eine Sieblinie nachzuweisen.

Temporärer Einstau von Oberflächenwasser (stauendes Sickerwasser aus Niederschlag) ist aufgrund der Bodenverhältnisse möglich. Die erdberührten Bauwerksteile (Bodenplatte und Kellerwände) sind entsprechend DIN 18195-6 Abschnitt 8 abzudichten (Abdichtung gegen drückendes Wasser „Weiße Wanne oder Schwarze Wanne“), wenn ein Drainageanschluss gemäß DIN 4095 des Stauwassers an die Regenkanalisation **nicht möglich** ist. (siehe Anlage 3)

Eine Folie über der Drainageschicht ist hinsichtlich einer Abdichtung gegen Methangas auf der Gründungsebene ausreichend. Zum Schutz vor Zerstörung der Folie sowie zur Sicherstellung einer ausreichend ebenen Fläche ist eine darüber liegende Sauberkeitsschicht (Beton 5 bis 10 cm) dringend zu empfehlen.

**2. Einbau einer 0,5 mm starken Dichtungsfolie oder einer Bitumenschweißbahn S4 zwischen Bodenbelag und Sauberkeitsschicht bzw. Fundament, durchgehend unter dem gesamten Gebäude.**

Mit dem Begriff „Bodenbelag“ ist die Bodenplatte gemeint. Die Folie bzw. die Bitumenschweißbahn übernimmt die Funktion der Sauberkeitsschicht.

**3. Verlegung der Entwässerungsleitung in KG-Rohr mit gasdichten Muffen (KG-Rohr mit Dichtungsring).**

keine ergänzenden Erläuterungen.

**4. Keine Leitungen (z. B. Abwasser) unter der Bodenplatte verlegen.**

Die Leitungslänge, die Anzahl der Entwässerungsleitungen, die Anzahl der Muffenstöße unter der Bodenplatte und die Anzahl der Durchdringungen der Bodenplatte sind auf ein Minimum zu reduzieren.

**5. Bereits vorhandene Durchführungen von Entwässerungsleitungen durch die Bodenplatte sind dauerelastisch abzudichten.**

Dieser Punkt bezieht sich auf Bestandsgebäude.



**6. Entlüftung der Entwässerungsleitung über die Dachfläche.**

Die Entlüftung der Entwässerungsleitung über Dach ist Stand der Technik.

**7. Herstellung aller Entwässerungsleitungen mit Geruchsverschluss (z. B. bei Bodeneinläufen).**

Geruchsverschlüsse bei Bodeneinläufen sind Stand der Technik.

Bei Einbau von Flachsiphons erhöht sich die Möglichkeit eines Methangaseintritts durch die Gefahr des Austrocknens bzw. durch das Leerziehen infolge Unterdrucks in den Fallsträngen. Bei der Entwässerungsplanung soll zur Bemessung der Einstauhöhe in Siphons der doppelte Leitungsquerschnitt angesetzt werden.

Dies ist insbesondere bei der Ausführung von bodengleichen Duschen bzw. bei barrierefreier Bauausführung zu beachten. Hier sind besondere baukonstruktive Lösungen erforderlich.

**8. Zur Ableitung sich eventuell unter der Bodenplatten ansammelnder Gase ist zusätzlich eine Querdrainage zu verlegen.**

Der Einbau einer Querdrainage (Rohre DN 100 im Abstand von 1,00 m) ist bei Streifenfundamenten und Frostschrägen zwingend erforderlich (siehe Anlage 4).

Bei elastisch gebetteten Bodenplatten mit Tragschicht aus gebrochenem Material HKS 5/40 wird in den Bereichen WA 2, WA 3, WA 4 (siehe B-Plan, Anlage 7) sowie bei größeren zusammenhängenden Baukörpern eine Querdrainage empfohlen.

**9. Die Drainageleitungen dürfen frühestens 1,0 m vor der Außenkante des Außenmauerwerkes an die Entwässerungsleitung angeschlossen werden.**

Siehe Punkt 1.

**10. Hausanschlüsse (Wasser, Elektro, Gas, Telefon etc.) sind gasdicht und dauerelastisch abzudichten.**

Versorgung: Mehrspartenhauseinführungen sind in methangasbeständiger Ausführung erhältlich (siehe Anlage 6).

Entsorgung: Mauerkragen können aus Kunststoff oder Stahl verwendet werden. Die Wasserdichtigkeit (hier Gasdichtigkeit) von 1bar muss durch ein Werkzeugzeugnis nachgewiesen werden.

**11. Erdberührende Flächen des Kellermauerwerkes sind mit einer Dichtungshaut oder mit 2,0 cm Isolierputz und einem Dichtungsanstrich abzuisolieren.**

Zur Ausführung der erdberührenden Flächen (siehe Anlage 2+3).

Bei der Ausführung des Übergangs von erdreichberührten Dämmungen in die Außenluft sollten erdreich- und außenluftberührte Dämmungen durch eine Fuge oder ähnliche Öffnungen baukonstruktiv horizontal getrennt werden, damit ein Aufsteigen des Gases in möglichen Fugen zw. Bauteil und Mauerwerk und der eventuelle Eintritt in das Gebäude, verhindert wird.

**12. Den Arbeitsraum mit einer Filterschicht (Granulat) verfüllen und im oberen Bereich zum Wohnhaus umlaufend mit einem Kiesstreifen zur Dauerbelüftung abdecken**

**Hinweis zu Bellevue 2.0**

Bei Ausführung von vertikalen Drainelementen (Drainplatte/Geodrainnoppenbahn) mit einer Mindest-drainkapazität von 3 l/s x m bzw. einem Luftvolumen von 6 l/m<sup>2</sup> gibt es keine Anforderungen an das Verfüllmaterial des Arbeitsraumes.

Ein um das Gebäude laufender Spritzschutz-Streifen ist zur Dauerbelüftung, aus Kies/Splitt oder gleichwertig, zwingend auszuführen (siehe Anlage Nr. 2+3).

**13. Oberflächenversiegelung in Verbindung zum Wohnhaus mit Plattenbelägen, Beton-plattenbelag, Verbundsteinen oder Teerbelägen sollten vermieden werden.**

Oberflächenbefestigungen bei Zuwegen, Zufahrten, Terrassenausbildungen oder ähnlich sollten generell auf ein Minimum reduziert werden. Insbesondere die Flächen, die unmittelbar an aufsteigende Wände anschließen. Eine Versiegelung der Freianlagen ist zu reduzieren und wasser- bzw. gasdurchlässige Ausführungsarten zu bevorzugen.

**14. Lichtschächte sollten mit einem Gitterrost zur Gewährleistung einer Dauerlüftung abgedeckt werden.**

Keine ergänzenden Erläuterungen.

**15. Gegebenenfalls Einbau von Dauerlüftern**

Entfällt bei Beachtung der Maßnahmen 1-14 (können im Bedarfsfall nachgerüstet werden).

**Allgemein gilt:**

Alle erdberührten Bauteile sind methangasbeständig und alle Anschlüsse und Durchdringungen vom Erdreich ins Gebäude methangasdicht ausgeführt werden.

Nitrilbutadinkautschuk als Dichtungsmittel ist ein gegenüber Methangas langzeitbeständiger und dichter Werkstoff. Nicht zulässig sind Materialien und Dichtungseinsätze, die den Werkstoff EPDM enthalten.

Als Leitfaden für die zu beachtenden Maßnahmen wird auf das "Handbuch Methangas" des Umweltamtes der Stadt Dortmund als Stand der Technik hingewiesen (zu beziehen unter <http://umweltamt.dortmund.de>).

Die oben beschriebenen Vorkehrungen sind nach heutigem Kenntnisstand und nach heutigem Stand der Technik geeignet, um Methangaseintritten in Neubauten im Planungsbereich Bellevue 2.0 entgegenzuwirken. Die Beachtung der Vorkehrungen stellt keine Garantie dafür dar, dass in jedem Einzelfall ein Gaseintritt in Gebäude verhindert wird. Die Verantwortung für die fachgerechte Anpassung der o. g. Vorkehrungen an die projektspezifischen Details jeder einzelnen Hochbaumaßnahme liegt beim Architekten und dem Bauherren.

Saarbrücken, den 28.01.2011

gez. Christoph Vogt

**Anlage 1:** „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“

**Anlage 2:** Schema „Ausführung elastische Platte mit/ohne Keller mit Drainage“

**Anlage 3:** Schema „Ausführung elastische Platte mit/ohne Keller ohne Drainage“

**Anlage 4:** Schema „Ausführung Streifenfundamente/Frostschürzen“

**Anlage 5:** Mehrkosten

**Anlage 6:** Herstellernachweis

**Anlage 7:** B-Plan

Anlage 1

**Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen  
Naturgaseintritte in das Gebäude**

1. Über der Filtertragschicht ist eine Sauberkeitsschicht aufzubringen.
2. Einbau einer 0,5 mm starken Dichtungsfolie oder einer Bitumenschweißbahn S4 zwischen Bodenbelag und Sauberkeitsschicht bzw. Fundament, durchgehend unter dem gesamten Gebäude
3. Verlegung der Entwässerungsleitung in KG-Rohr mit gasdichten Muffen (KG-Rohr mit Dichtungsring).
4. Keine Leitungen (z.B. Abwasser) unter der Bodenplatte verlegen.
5. Bereits vorhandene Durchführungen von Entwässerungsleitungen durch die Bodenplatte sind dauerelastisch abzudichten.
6. Entlüftung der Entwässerungsleitung über die Dachfläche
7. Herstellung aller Entwässerungsleitungen mit Geruchsverschluss (z. B. bei Bodeneinläufen)
8. Sich eventuell unter der Bodenplatte ansammelnde Gase sind durch Querdrainagen abzuleiten.
9. Die Drainageleitungen dürfen frühestens 1,0 m vor der Außenkante des Außenmauerwerkes an die Entwässerungsleitung angeschlossen werden.
10. Hausanschlüsse (Wasser, Elektro, Gas, Telefon etc.) sind gasdicht und dauerelastisch abzudichten.
11. Erdberührende Flächen des Kellermauerwerkes sind mit einer Dichtungshaut oder mit 2,0 cm Isolierputz und einem Dichtungsanstrich abzuisolieren.
12. Der Arbeitsraum ist mit einer Filterschicht (Granulat) zu verfüllen und im oberen Bereich zum Wohnhaus umlaufend mit einem Kiesstreifen zur Dauerbelüftung abzudecken.
13. Oberflächenversiegelungen in Verbindung zum Wohnhaus mit Plattenbelägen, Betonplattenbelag, Verbundsteinen oder Teerbelägen sollten vermieden werden.
14. Lichtschächte sollten mit einem Gitterrost zur Gewährleistung einer Dauerlüftung abgedeckt werden.
15. Gegebenenfalls ist der Einbau von Dauerlüftern vorzusehen.

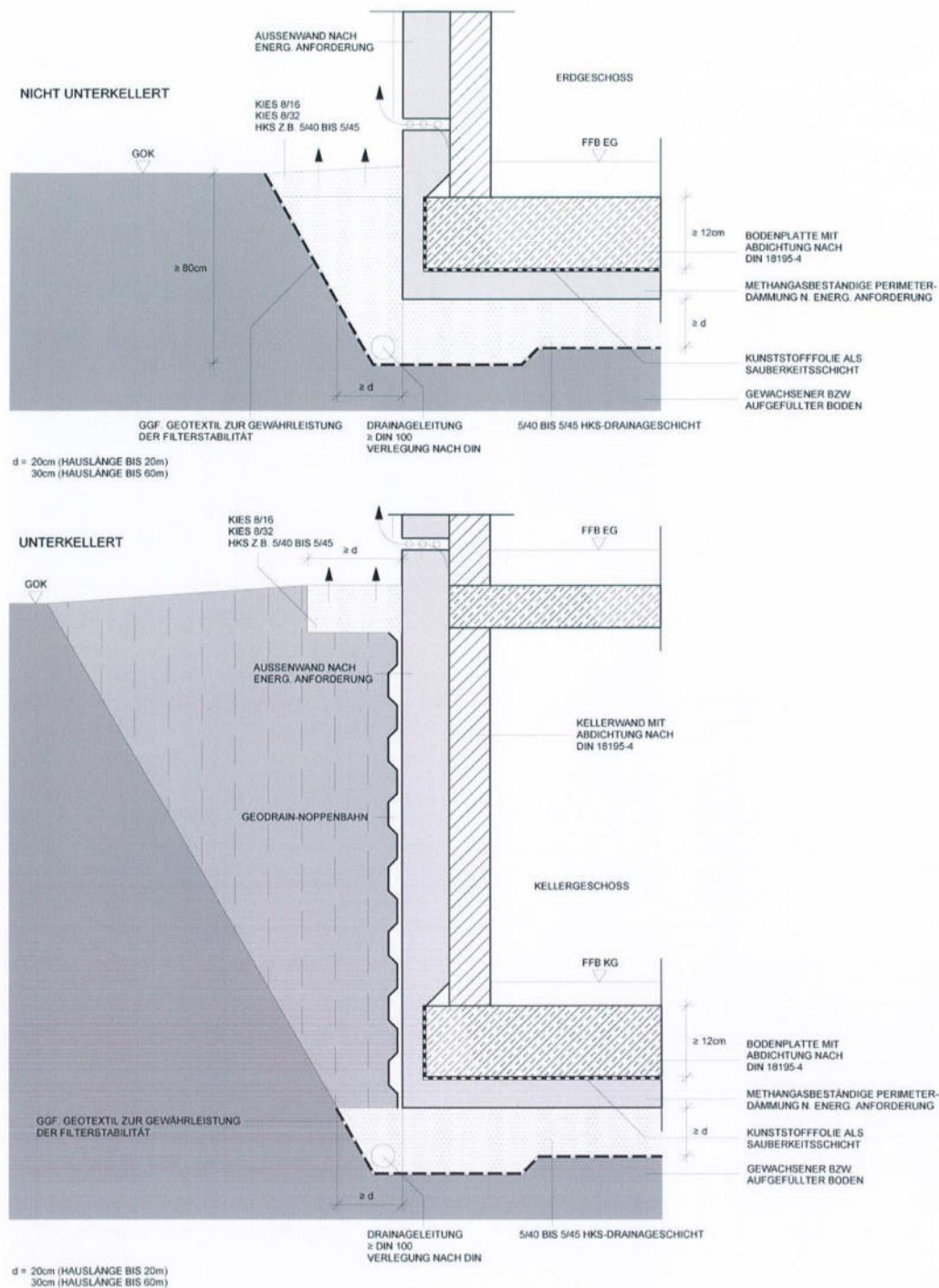
Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere objektspezifische Maßnahmen bleiben vorbehalten.

Eingang GIU: 10.11.2010

### 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 „AM BIEDERSBERG“

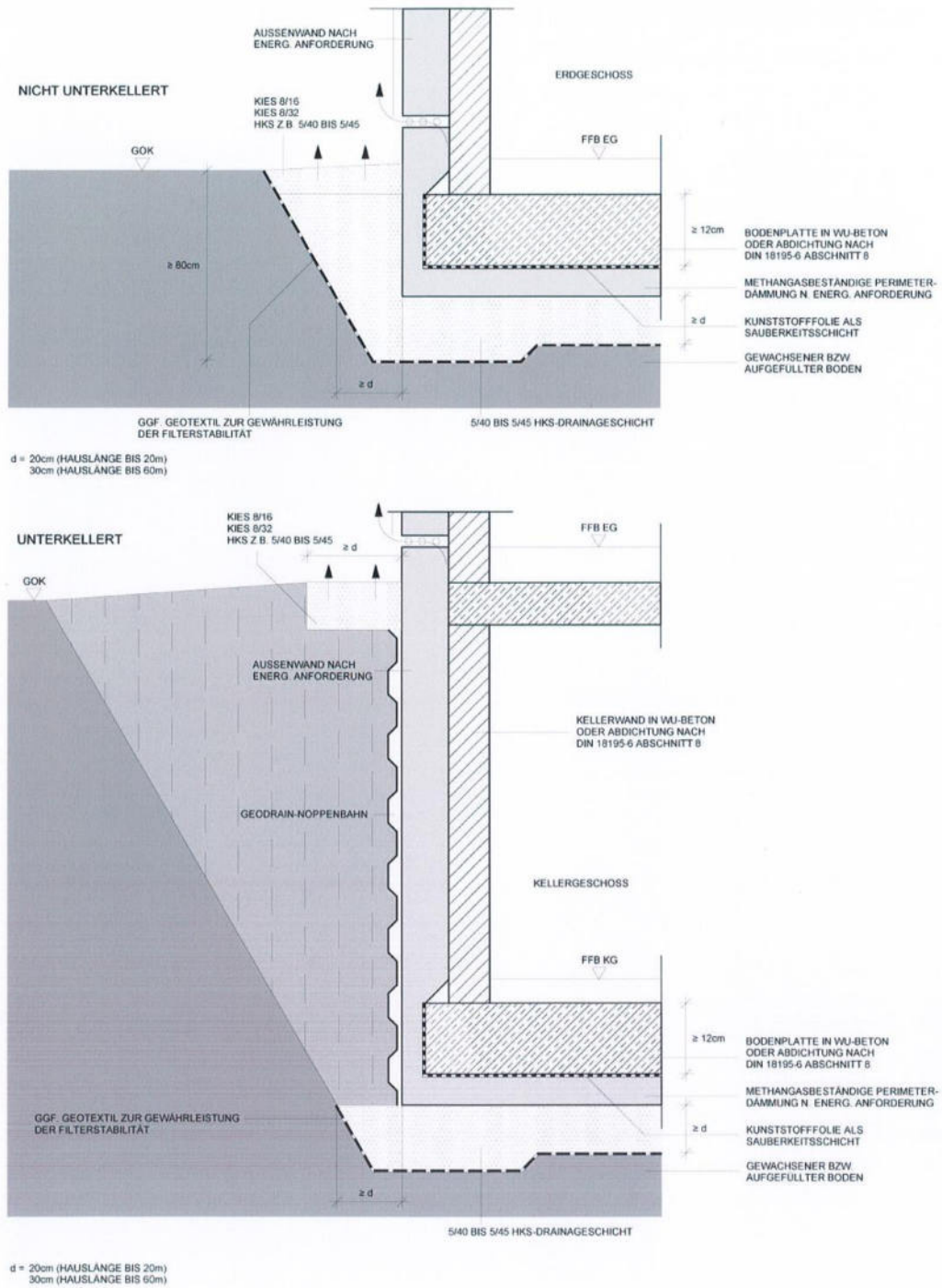
#### SCHEMA ELASTISCH GEBETTETE BODENPLATTE MIT WASSER-DRAINAGE

#### ANLAGE 2: ERLÄUTERUNG ZUM MASSNAHMENKATALOG ERSTELLT: Architekturbüro MarkusOtt, Saarbrücken, Jan 2011



SCHEMA ELASTISCH GEBETTETE  
BODENPLATTE OHNE WASSER-DRAINAGE

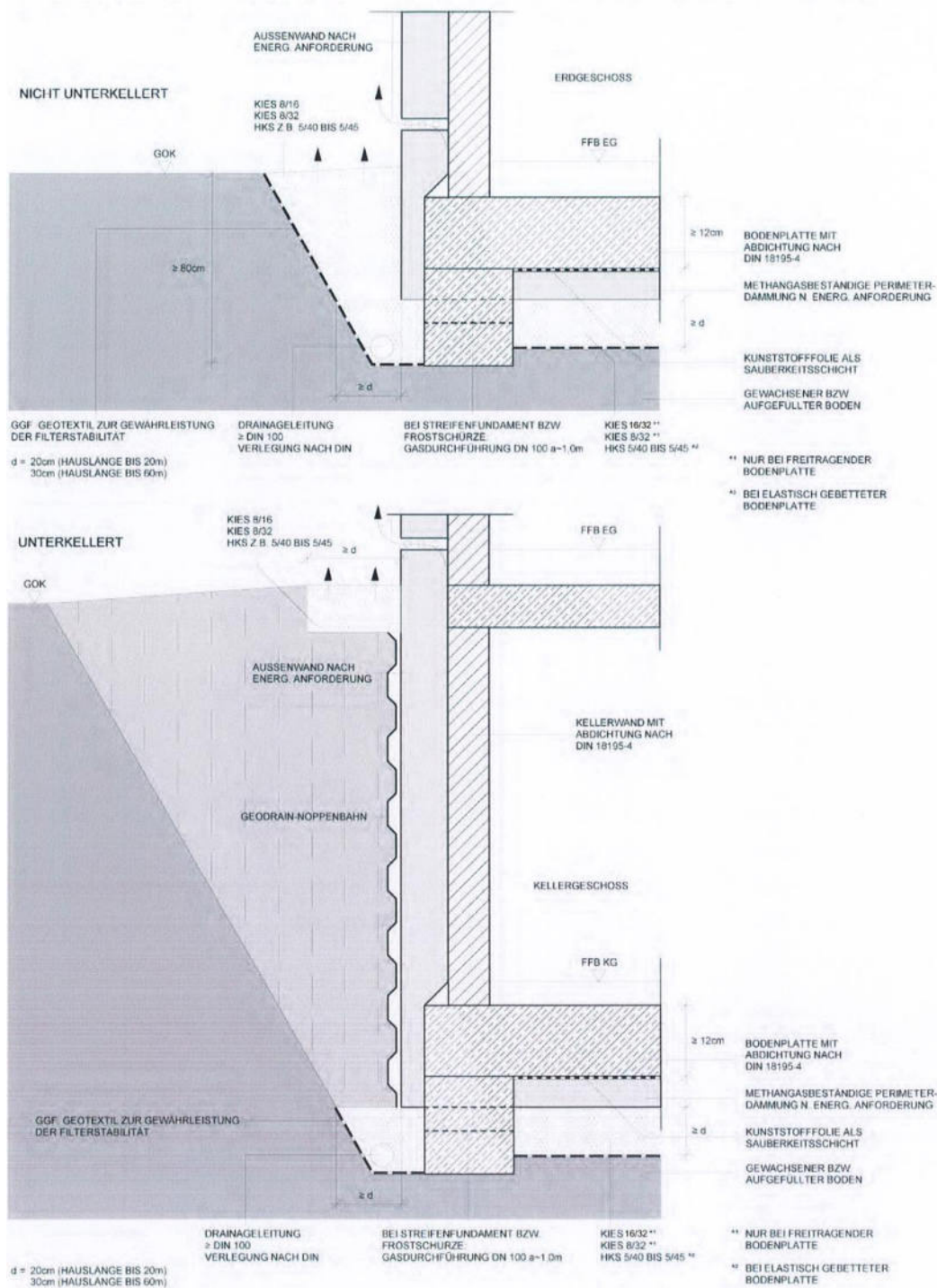
ANLAGE 3: ERLÄUTERUNG ZUM MASSNAHMENKATALOG  
ERSTELLT: Architekturbüro MarkusOtt, Saarbrücken, Jan 2011





SCHEMA QUERDRAINAGE BEI  
STREIFENFUNDAMENT/FROSTSCHÜRZE

ANLAGE 4: ERLÄUTERUNG ZUM MASSNAHMENKATALOG  
ERSTELLT: Architekturbüro MarkusOtt, Saarbrücken, Jan 2011



Erläuterungen zum „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ des Oberbergamtes des Saarlandes, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Parsevalstraße, 1. Änderung“ (Projekttitel Bellevue 2.0)

#### Anlage 5 Kosten für liefern und einbauen

(Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Die Preise sind ca. Preise in netto,

Stand Dezember 2010

<u>Horizontale Drain-Elemente</u>	<u>Euro/m³</u>	<u>Mehrkosten</u>
Filterkies 8/32	ca. 65,00 €/m³	ca. 12,00 €/m³
Filterkies 16/32	ca. 65,00 €/m³	ca. 12,00 €/m³
Gebrochener Hartkalkstein 5/40	ca. 63,00 €/m³	ca. 10,00 €/m³
<u>Vertikale Drainelemente</u>	<u>Euro/m²</u>	<u>Mehrkosten</u>
Kunststoffnoppenbahn mit Mindestdrainkapazität von 3 l/s x m, bzw. Luftvolumen von mind. 6 l/m²	ca. 11,00 €/m²	sowieso Kosten
<u>Beton</u>	<u>Euro/m³</u>	<u>Mehrkosten</u>
WU- Beton bei nicht Unterkellerung Mit Portlandzement (CEM I), Wasserelementwert < 0,5 mit hohlraumarmen Zuschlag ( 0-16 mm oder 0-32 mm, mit mindestens 370-350 kg /m² Zementgehalt)	ca. 140,00 €/m³ ohne Fremdüberwachung, incl. Eigenüberwachung	ca. 15,00 €/m³
Bei Unterkellerung Schwarze Wanne/ Weisse Wanne	Kosten sind je nach Ausführung, nach Größe und Aufwand genau zu ermitteln	
<u>Abdichtungsmaterialien nach DIN 18195</u>	<u>Euro/m²</u>	<u>Mehrkosten</u>
ohne EPDM Anteil !		
KMBD kunststoffmodifizierte Dickbeschichtung	ca. 25,00 €/m²	sowieso Kosten
<u>Dämmstoffe</u>	<u>Euro/m²</u>	<u>Mehrkosten</u>
EPS, Expandiertes Polystyrol, 10 cm Stärke WLG 035 Methangasbeständig bis 10 Vol%	ca. 24,00 €/m²	sowieso Kosten
XPS, Extrudiertes Polystyrol, 10 cm Stärke WLG 035 Methangasbeständig bis 10 Vol%	ca. 25,00 €/m²	
Alternativ: Schaumglasschotter bei 25 cm Stärke WLG 080	ca. 30,00 €/m²	
Alternativ: Thermowände Stahlbetonhohlwand mit Kerndämmung, abhängig von Lastfall nach DIN 18195	Auf Anfrage	

Erstellt: Architekturbüro **MarkusOtt**, Saarbrücken, JAN 2011

<b><u>Grundleitungen</u></b>	<b><u>Euro/m</u></b>	<b><u>Mehrkosten</u></b>
Keine Leitungen aus EPDM, CR und CSM!		
PVC-U Leitung DN 100 – 150	ca. 27,00 - 37,00 €/m	sowieso Kosten
PE-HD-Leitung	Auf Anfrage	
<b><u>Muffenstöße von Leitungen unter dem Gebäude</u></b>	<b><u>Euro/Stck</u></b>	<b><u>Mehrkosten</u></b>
Dichtungen der Muffenstöße mit methangasbeständigem Material verklebt	Auf Anfrage	
alternativ zur Verklebung Dichtungselemente aus NBR Nitrilbutadinkautschuk	Auf Anfrage	ca. 1-2 €/Stck
Alternativ zur Muffe Geschweißte PE-HD Leitung	Auf Anfrage	
<b><u>Rohrdurchführungen Bodenplatte</u></b>	<b><u>Euro/Stck</u></b>	<b><u>Mehrkosten</u></b>
Mehrsparteneinführung Methangasbeständig	ca. 870,00 €/Stck	ca. 292,00 €/Stck
Mauerkragen aus Kunststoff mit nachweisbarer Wasserdichtigkeit von 1 bar	ca. 60,00 €/Stck	
Alternativ Hüllrohre mit angeschweißtem Mauerkragen aus Stahl	ca. 310,00 €/Stck	
<b><u>Rohrdurchführungen Wände</u></b>	<b><u>Euro/Stck</u></b>	<b><u>Mehrkosten</u></b>
Durchführung mittels Mantelrohr druckwasserdicht	ca. 150,00 €/Stck	
<b><u>Prüfungen</u></b>	<b><u>Euro/Stck</u></b>	<b><u>Mehrkosten</u></b>
Muffendruckprüfung gemäß DIN 1654 mit Formiergas	Auf Anfrage	
Alternativ mit Luft	Auf Anfrage	
Nachweis der Sieblinie für mineralisches Material Kies 16/32, 8/32 oder HKS 5/40 bis 5/45	ca. 100,00 €/Stck	
Lastplattendruckversuch	ca. 160,00 €/Stck	

Erstellt: Architekturbüro **MarkusOtt**, Saarbrücken, JAN 2011



Erläuterungen zum „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ des Oberbergamtes des Saarlandes, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Parsevalstraße, 1. Änderung“ (Projekttitel Bellevue 2.0)

#### Anlage 6 Lieferantenverzeichnis

(Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

##### Dämmstoffe

BASF AG  
67056 Ludwigshafen  
[www.basf.com](http://www.basf.com)

IsoBouw Dämmtechnik GmbH  
Etrastraße  
74320 Abstatt  
[www.isobouw.de](http://www.isobouw.de)

Philipine GmbH & Co  
Bövinghauser Straße 50-58  
44805 Bochum  
[www.philippine-eps.de](http://www.philippine-eps.de)

PUREN-Schaumstoff GmbH  
Postfach 101752  
88647 Überlingen  
[www.puren.com](http://www.puren.com)

Saint-Gobain Isover G+H AG  
Dr. Albert-Reimann-Straße 20  
68526 Ladenburg  
[www.saint-gobain.de](http://www.saint-gobain.de)

SCHWENK Dämmtechnik GmbH & Co. KG  
Postfach 1353  
86883 Landsberg  
[www.schwenk-daemntechnik.de](http://www.schwenk-daemntechnik.de)

Technopor Produktion Deutschland  
Major-von-Minckwitz-Allee 16  
D-01558 Großenhain  
Ansprechpartner: Holger Weiss  
[holger.weiss@technopor.com](mailto:holger.weiss@technopor.com)  
Telefon: +49 (0)371-73579  
Mobil: +49 (0)163-2558001  
Fax: +49 (0)371-71000

##### Vertikale Drainelemente

BECO Geotextilien  
Bermüller & Co. GmbH  
Rotterdammer Straße 7  
90451 Nürnberg  
[www.beco-bermueller.de](http://www.beco-bermueller.de)

Erstellt: Architekturbüro **MarkusOtt**, Saarbrücken, JAN 2011

DÖRKEN GmbH & Co. KG  
Wetterstraße 58  
58313 Herdecke  
[www.doerken.de](http://www.doerken.de)

Rohrdurchführungen

DOYMA GmbH & Co  
Durchführungssysteme  
Industriestraße 43-57  
28876 Oyten  
[www.doyma.de](http://www.doyma.de)

HAUFF-Technik GmbH & Co. KG  
Postfach 1154  
89538 Herbrechtingen  
[www.hauf-technik.de](http://www.hauf-technik.de)

Erstellt: Architekturbüro **MarkusOtt**, Saarbrücken, JAN 2011

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 a "Am Biedersberg"  
in Neunkirchen

1. Veranlassung

Das innenstadtnahe Bauhofgelände der Firma Albert-Bau GmbH zwischen der Bahnlinie Neunkirchen-Homburg und dem Biedersberg soll nach Auflassung der Mischanlage einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche hat ein leichtes Nord-/Südgefälle mit ca. 3 - 5 %.

2. Geltungsbereich

Beginnend am Schnittpunkt der Flurstücke 58/243, 58/250 und 58/244 in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 58/244, 58/140 und 58/141 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 58/141. Von da abknickend in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 58/141 und 58/108. Vom östlichen Eckpunkt des Flurstücks 58/108 entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 58/99 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes. Von hier abknickend in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 58/99, 54/6, 54/5, 54/7, 474/49, 475/47 und 47/1 bis zum östlichen Eckpunkt dieses Flurstücks. Weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 57/9 bis zum östlichen Eckpunkt. Von da in südlicher Richtung das Flurstück 454/30 überquerend bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 347/44. Weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 454/30 bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 454/30 und 52/3. Weiter in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 47/2, 52/2, 54/7, 58/138, 51/140 und 58/244 bis zum Ausgangspunkt.



### 3. Einfügung in die östliche Planung

Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Wohnbebauung der Kettlersiedlung an, im Norden an die Wohnbebauung des Biedersbergweges bzw. den Staatsforst. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die gewerblich genutzte Fläche (Lagerfläche) der Firma Kembügler. Im Süden schließt der Bebauungsplanbereich an die Trasse der Bundesbahn an.

Der Geltungsbereich bildet eine in sich geschlossene Wohnbebauung. Durch die neue Bebauung werden die Bewohner der bestehenden angrenzenden Gebäude nicht gestört. Durch die neue Ausweisung eines Mischgebietes (vorher GE/GI) und die für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes erforderliche Schließung der Mischanlage wird die Umweltsituation in diesem Bereich wesentlich verbessert.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine wohnbauliche Nutzung vor.

### 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstr. 8  
6600 Saarbrücken
2. Minister des Innern - Abt. E - Hindenburgstraße 21,  
6600 Saarbrücken
3. Referat für militärische Verteidigung beim Ministerium des  
Innern, Saaruferstraße 30, 6600 Saarbrücken
4. Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, Landratsamt  
6682 Ottweiler
5. Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung,  
Hellwigstr. 14, 6600 Saarbrücken
6. Industrie- und Handelskammer, Hindenburgstr. 9, 6600 Saarbrücken
7. Handwerkskammer des Saarlandes, Hohenzollernstr. 47,  
6600 Saarbrücken
8. Oberpostdirektion Saarbrücken, Klausener Straße 6
9. Bundesbahndirektion Saarbrücken, Am Bahnhof
10. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken
11. Vereinigte Saar-Elektrizitäts-AG, Heinrich-Böcking-Straße 10,  
6600 Saarbrücken
12. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,  
Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken

13. Staatl. Gesundheitsamt der Kreises Neunkirchen, Lindenallee
14. Oberbergamt Saarbrücken, Am Staden 17
15. Staatl. Straßenbauamt, Halbergstr. 84, 6600 Saarbrücken
16. Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
17. Bischöfliches Generalvikariat Trier, Hinter dem Dom 6
18. Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Dr. Bauer, 6602 Dudweiler, Solferinostr. 7
19. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Norduferstraße, 6680 Neunkirchen
20. Neunkircher Straßenbahn AG, Schubertstraße, 6680 Neunkirchen
21. Polizeirevier, Neunkirchen, Falkenstraße
22. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
23. Umlegungsstelle, im Hause
24. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummeplatz, 6600 Saarbrücken
25. RWE-Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG - RWE-Hauptverwaltung, Abt. EL, Kruppstr. 5, 4300 Essen,
26. Amt 32 - Umweltschutz - im Hause
27. Saarbergwerke AG, Trierer Straße, 6600 Saarbrücken
28. Planungsbeirat der Stadt Neunkirchen, z.H. Herrn Architekt R. Birtel, Mendelssohnstr. 47, 6680 Neunkirchen
29. Ortsrat Neunkirchen, Ortsvorsteher Kuckelkorn, Zweibrücker Straße, 6680 Neunkirchen
30. Forstamt, Forststraße, Neunkirchen

#### 5. Bestand im Geltungsbereich

Den überwiegenden Teil der Fläche im Geltungsbereich bildet der aufgelassene Bauhof der Firma Albert. Der restliche Teil umfaßt die Tennisanlage des TuS 1860 Neunkirchen, einige Verwaltungsgebäude der Firma Albert Bau GmbH sowie einen Teil der Wohnbebauung des Biedersbergweges.

Die im Geltungsbereich befindliche wie auch angrenzende Bebauung kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

#### 6. Erschließung

Das Neubaugebiet wird erschlossen von der Pfalzbahnstraße, der Straße Zum Ruhwald und dem Biedersbergweg.

Die Wohnbebauung wird über eine Sammelstraße und befahrbare Fußwege erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind Gemeinschaftsstellflächen vorgesehen. Der Dimensionierung der Verkehrsfläche



liegt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten und der zu erwartende Verkehr zugrunde. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist gesichert, die Entwässerung erfolgt in die städtische Kanalisation.

7. Bauliche Nutzung

Geplant ist eine verdichtete zweigeschossige Reihenhausbauung mit ca. 55 Wohneinheiten.

8. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Erschließung belaufen sich auf 900.000,-- DM.

9. Die zu bebauende Fläche ist im Eigentum der Firma Albert Bau GmbH. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

Die Neubebauung erfolgt von der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH, Neunkirchen, als Bauträger.



# KREISSTADT NEUNKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR.17A

### (SATZUNG)

### „AM BIEDERSBERG“

### 1.ÄNDERUNG



## NEUNKIRCHEN

**MST. 1:500**

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM SINNE DES § 30 (BBauG) VOM 23.06.1960 (BGBl. IS. 341) IN DER FASSUNG VOM 06.07.1979 (BGBl. IS. 949) WURDE GEM § 2 ABS. 1 BBauG. IN DER SITZUNG DES RATES DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN AM 24.09.1986 BESCHLOSSEN. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN BESCHLUSS DES STADTRATES ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 6.10.1986. DIE AUSARBEITUNG DES BEB.PL. ERFOLGTE DURCH DIE ABT. STADTPLANUNG U. STADTENTWICKLUNG.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABSÄTZE 1 U. 7 DES BBauG.

- |  |  |
|--|--|
| 1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES   | SIEHE PLAN                                 |
| 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG   |  |
| 2.1 BAUGEBIET  | 1) ALLGEMEINES WOHNGEBIET                  |
| ES GILT DIE Bau NVO VOM 15.09.1977 (BGBl. IS. 1963)  | 2) MISCHGEBIET                             |
| 2.1.1. ZULÄSSIGE ANLAGEN   | 1) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauNVO                |
|  | 2) GEMÄSS § 6 ABS. 2 BauNVO                |
| 2.1.2. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE ANLAGEN   | 1) KEINE                                   |
|  | 2) KEINE                                   |
| 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  |  |
| 3.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  | SIEHE PLAN                                 |
| 3.2. GRUNDFLÄCHENZAHL  | SIEHE PLAN                                 |
| 3.3. GESCHOSSFLÄCHENZAHL   | SIEHE PLAN                                 |
| 3.4. BAUMASSENZAHL   | ENTFÄLLT                                   |
| 3.5. GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN  | SIEHE PLAN                                 |
| 4. BAUWEISE  | SIEHE PLAN                                 |
| 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  | SIEHE PLAN                                 |
| 6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  | SIEHE PLAN                                 |
| 7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  | SIEHE PLAN                                 |
| 8. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE  | 255 M <sup>2</sup>                         |
| 9. MINDESBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE   | 8.50 M                                     |
| 10. MINDESTIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE   | 16.50 M                                    |
| 11. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, DIE AUFGRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND |  |
| 11.1. SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN   | ENTFÄLLT                                   |
| 11.2. FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLATZE U. GARAGEN SOWIE IHRE EINFÄHRTEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN                  | SIEHE PLAN SOWIE INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE |
| 11.3. FLÄCHEN FÜR DIE NICHT ÜBERDACHTEN STELLPLATZE SOWIE IHRE EINFÄHRTEN AUF DIE BAUGRUNDSTÜCKE                   | INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE                  |
| 12. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (MASS VON O.K. STRASSEN - KRONE, MITTE HAUS BIS O.K. ERDGESCHOSSFUSSBODEN)     | SIEHE PLAN U. STRASSENPROFIL               |
| 13. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF   | ENTFÄLLT                                   |
| 14. ÜBERWIEGEND FÜR DIE BEBAUUNG MIT FAM. HEIMEN VORGES. FLÄCHEN   | ENTFÄLLT                                   |



- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 15. FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE, DIE MIT MITTELEN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUES GEFÖRDERT WERDEN KÖNNEN, ERRICHTET WERDEN   | ENTFÄLLT                    |
| 16. FLÄCHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE ERRICHTET WERDEN DÜRFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND   | ENTFÄLLT                    |
| 17. BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD   | ENTFÄLLT                    |
| 18. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND U. IHRE NUTZUNG  | ENTFÄLLT                    |
| 19. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG WIE FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN   | SIEHE PLAN                  |
| 20. HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DER ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN   | SIEHE PLAN U. STRASSENPROJ. |
| 21. VERSORGUNGSFLÄCHEN  | SIEHE PLAN                  |
| 22. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN U. - LEITUNGEN   | ENTFÄLLT                    |
| 23. FLÄCHEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  | ENTFÄLLT                    |
| 24. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN WIE PARKANLAGEN, DAUER - KLEINGÄRTEN, SPORT -, SPIEL -, ZELT- UND BADEPLÄTZE, FRIEDHÖFE   | SIEHE PLAN                  |
| 25. WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSER - ABFLUSSES, SOWEIT DIESE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN   | ENTFÄLLT                    |
| 26. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN   | SIEHE PLAN                  |
| 27. FLÄCHEN FÜR DIE LAND - UND FORSTWIRTSCHAFT  | ENTFÄLLT                    |
| 28. FLÄCHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHAL - TUNG WIE AUSSTELLUNGS - U. ZUCHTANLAGEN, ZWINGER, KOPPEL U. DERGL.  | ENTFÄLLT                    |
| 29. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ENTWICKLUNG DER LAND - SCHAFT, SOWEIT SOLCHE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN   | ENTFÄLLT                    |
| 30. MIT GEH -, FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGE - MEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PEPSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHE  | ENTFÄLLT                    |
| 31. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN, FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN  | SIEHE PLAN                  |
| 32. GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGEN - DE STOFFE, NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN  | ENTFÄLLT                    |
| 33. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ FÜR SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES, SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE VORKEHRUNGEN | SIEHE PLAN                  |
| 34. FÜR EINZELNE FLÄCHEN ODER FÜR EIN BEBAUUNGSPLANGEBIET ODER TEILE DAVON MIT AUSNAHME DER, FÜR LAND - U. FORSTWIRT - SCHAFTLICHEN NUTZUNG FESTGESETZTEN FLÄCHEN   |                             |
| A) DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN  | SIEHE PLAN                  |
| B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN   | SIEHE PLAN                  |
| 35. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN U. STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND  | ENTFÄLLT                    |

#### AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 DES BBau G IN DER FASSUNG VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) SOWIE IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 4 DER LBO VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

#### AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER DEN SCHUTZ U. DIE ERHALTUNG VON BAU - U. NATURDENKMALERN AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 DES (BBau G) IN DER FASSUNG VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) SOWIE IN VERBINDUNG MIT § 11 ABS. 2 DER LBO VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT



KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 BBauG

- |   |          |
|---|----------|
| 1. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHR -<br>UNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND | ENTFÄLLT |
| 2. FLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN<br>GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND            | ENTFÄLLT |
| 3. FLÄCHEN MIT TAGESNAHEM ABBAU, ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON<br>MINERALIEN BESTIMMT SIND                           | ENTFÄLLT |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 ABS. 6 BBauG IN DER FASSUNG VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

1. ENTFÄLLT

2.

3.



# PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG (1.ÄNDERUNG) ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 ABS.1 u.5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 BAUGEBIET

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

WA

MISCHGEBIET

MI

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ

GRZ (WA u. MI) I u. II GESCHOSSE = 0.4

GFZ (WA) I GESCHOSS = 0.5

(WA u. MI) II GESCHOSSE = 0.8

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ALS HÖCHSTGRENZE: II  
ZWINGEND: II

NUTZUNGSSCHABLONE:

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

ZU 4 BAUWEISE

OFFENE = 0

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

GARAGEN

ZU 19 VERKEHRFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRFLÄCHEN, FUSSWEGE

VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTE ZONE

ZU 21 VERSORGUNGSFLÄCHEN

ELEKTRIZITÄT

TRAFOSTATION

T

ZU 24 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHES GRÜN

ÖFFENTLICHES GRÜN

PRIVATES GRÜN

TENNISPLATZ

ZU 26 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE  
GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

LÄRMSCHUTZWALL

ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

ZU 33 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN U. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN  
SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN, SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHER  
EINWIRKUNG, VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN

LÄRMSCHUTZWAND

ZU 34 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN

BÄUME

STRÄUCHER

(NUR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE)

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN

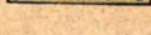
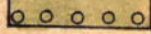
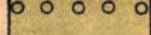
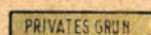
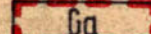
BÄUME

SONSTIGES

BauNVO § 16

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES  
DER NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE (DACHFORM)





# OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF HAT MIT DER  
BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauBG FÜR DIE DAUER  
EINES MONATS IN DER ZEIT VOM 10.08.1987 BIS EINSCHL. 10.09.1987  
ZU JEDERMANN'S EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND  
DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 27.07.1987

MIT DEM HINWEIS ORTSÜBLICH  
BEKANNTGEMACHT, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN  
WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN  
KÖNNEN.

NEUNKIRCHEN, DEN 15.12.1987

gez. Neuber

(NEUBER)  
OBERBÜRGERMEISTER

## ANZEIGEVERFAHREN

DIESER PLAN WURDE MIT SCHREIBEN DER  
STADT NEUNKIRCHEN VOM 15.12.1987 AZ: 601/K1  
GEMASS § 11 ABS. 1 2 HALBSATZ BauGB  
ANGEZEIGT.

EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN  
WIRD NICHT GELTEND GEMACHT  
(§ 11 ABS. 3 SATZ 1 BauGB)

SAARBRÜCKEN, DEN 3.3.1988

DER MINISTER FÜR UMWELT

IA

gez. Würker

(Würker)

Diplom - Ingenieur

SAARLAND

DER MINISTER  
FÜR UMWELT

C/5 - 7085.87 Pr/Bu

# SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER  
KREISSTADT NEUNKIRCHEN HAT AM  
11.11.1987 DEN BEBAUUNGSPLAN  
GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN.

NEUNKIRCHEN, DEN 15.12.1987

gez. Neuber

(NEUBER)  
OBERBÜRGERMEISTER

## INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS  
(SCHREIBEN DES MINISTERS FÜR UMWELT VOM  
AZ

IST GEMASS § 12 BauGB AM ORTSÜBLICH  
BEKANNT GEMACHT WORDEN IN DER BEKANNT-  
MACHUNG IST DARAUF HINGEWIESEN WORDEN  
WO DER BEBAUUNGSPLAN EINGESEHEN WERDEN  
KANN.

MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGS-  
PLAN IN KRAFT GETRETEN.

NEUNKIRCHEN, DEN

(NEUBER)  
OBERBÜRGERMEISTER



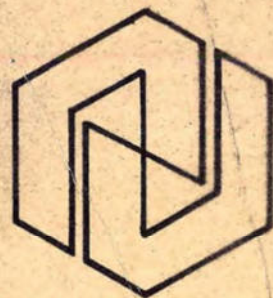
# KREISSTADT NEUNKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 A

### (SATZUNG)

## "AM BIEDERSBERG"

### 2. ÄNDERUNG



## NEUNKIRCHEN

### MST. 1 : 500

DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM SINNE DES § 30 (DES BAUGB VOM 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253) WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB IN DER SITZUNG DES RATES DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN AM 07.09.1988 BESCHLOSSEN.  
DIE ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG DIESES BESCHLUSSES ERFOLGTE AM 20.09.1988  
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTBAUAMT, ABT. STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG AUSGEARBEITET.

FESTSETZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB) (2. ÄNDERUNG)

SIEHE PLAN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 DES BAUGB

#### 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1.1 BAUGEBIET

ES GILT DIE BAU NVO VOM 15.9.1977 (BGBl. I S. 1963)

SIEHE PLAN

SIEHE PLAN

- 1) ALLGEM. WOHN- GEBIET (WA)
- 2) MISCHGEBIET (MI) SIEHE TEX

##### 1.1.2 ZULASSIGE ANLAGEN

- 1) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAU NVO
- 2) GEMÄSS § 6 ABS. 2 BAU NVO

##### 1.1.3 AUSNAHMSWEISE ZULASSIGE ANLAGEN

- 1) ☒ WA GEM. § 4 ABS. 3 ZIF. 2 BAU NVO
- 2) ☐ MI KEINE

##### 1.1.4 NICHT ZULÄSSIGE ANLAGEN (§ 1 ABS. 5 BAU NVO)

- 1) ENTFÄLLT
- 2) ENTFÄLLT

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SIEHE PLAN

##### 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

SIEHE PLAN

##### 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

SIEHE PLAN

##### 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

SIEHE PLAN

##### 1.2.4 BAUMASSENZAHL

ENTFÄLLT

##### 1.2.5 GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

SIEHE PLAN

#### 2 BAUWEISE

SIEHE PLAN

##### 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SIEHE PLAN

##### 2.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SIEHE PLAN

##### 2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SIEHE PLAN

#### 3 GROSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE

SIEHE PLAN

##### 3.1 MINDESGROSSE

ENTFÄLLT

##### 3.2 MINDESBREITE

ENTFÄLLT

##### 3.3 MINDESTTIEFE

ENTFÄLLT

##### 3.4 HÖCHSTGROSSE

ENTFÄLLT

##### 3.5 HÖCHSTBREITE

ENTFÄLLT

##### 3.6 HÖCHSTTIEFE

ENTFÄLLT

#### 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN DIE AUFGRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND

SIEHE PLAN

##### 4.1 SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN

ENTFÄLLT

##### 4.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN

INNERHALB DER BAU-GRUNDSTÜCKE

MIT IHREN EINFÄHRTEN



5 FLACHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	ENTFÄLLT
6 HOCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN	ENTFÄLLT
7 FLACHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE, DIE MIT MITTELEN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFORDERT WERDEN KÖNNEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN	ENTFÄLLT
8 FLACHEN, AUF DENEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBAUDE ERRICHTET WERDEN DÜRFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND	ENTFÄLLT
9 DER BESONDERE NUTZUNGSZWECK VON FLACHEN, DER DURCH BESONDERE STADTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD	ENTFÄLLT
10 FLACHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG	ENTFÄLLT
11 VERKEHRSFLACHEN, SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLACHEN AN DIE VERKEHRSFLACHEN	SIEHE PLAN
12 VERSORUNGSFLACHEN	ENTFÄLLT
13 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	ENTFÄLLT
14 FLACHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	ENTFÄLLT
15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLACHEN, WIE PARKANLAGEN, DAUERKLEINGÄRTEN, SPORT-, SPIEL- UND BADEPLATZE, FRIEDHÖFE	SIEHE PLAN
16 WASSERFLACHEN SOWIE DIE FLACHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, SOWEIT DIESE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN	ENTFÄLLT
17 FLACHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN	SIEHE PLAN
18 FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	ENTFÄLLT
19 FLACHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG WIE AUSSTELLUNGS- UND ZUCHTANLAGEN, ZWINGER, KÖPPELN UND DERGL.	ENTFÄLLT
20 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWEIT SOLCHE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN, SOWIE DIE FLACHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	ENTFÄLLT
21 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRAGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLACHEN	ENTFÄLLT
22 FLACHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE WIE KINDERSPIELPLATZE, STELLPLATZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN UND GARAGEN	ENTFÄLLT
23 GEBIETE, IN DENEN AUS BESONDEREN STADTEBAULICHEN GRÜNDEN ODER ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKT VERWENDET WERDEN DÜRFEN	ENTFÄLLT
24 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN UND IHRE NUTZUNG UND FLACHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	SIEHE PLAN
25 FÜR EINZELNE FLACHEN ODER FÜR EIN BEBAUUNGSPLANGEBIET ODER TEILE DAVON SOWIE FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN MIT AUSNAHME DER FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN ODER WALD FESTGESETZTEN FLACHEN	ENTFÄLLT
A) DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	SIEHE PLAN
B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	ENTFÄLLT
26 FLACHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	ENTFÄLLT



27 FESTSETZUNG DER HOHENLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB NACH ÖRTL. EINWEISUNG

AUFNAHME VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 6 DER LANDES-  
BAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980.  
(ABL. D. SAARLANDES S. 514)

ENTFÄLLT

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

ÜBER BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN  
ZUM SCHUTZ BESTIMMTER BAUTEN, STRASSEN, PLÄTZE ODER ORTSTEILE VON GESCHICHTLICHER, KÜNST-  
LERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG SOWIE VON BAU- UND NATURDENKMÄLERN AUF -  
GRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 1 DER LANDESB AUORDNUNG FÜR DAS  
SAARLAND VOM 12.05.1965 IN DER FASSUNG VOM 19.03.1980 (ABL. D. SAARLANDES S. 514)

ENTFÄLLT

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMASS § 9 ABS. 5 BAUGB

1. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUN-  
GEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ER-  
FORDERLICH SIND.

ENTFÄLLT

2. FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ANBAU VON MINERALIEN BESTIMMT  
SIND.

ENTFÄLLT

3. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFAHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND.

ENTFÄLLT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

1. ENTFÄLLT

2.

3.



# PLANZEICHEN · ERLÄUTERUNG (2. ÄNDERUNG) ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauG

## GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 BAUGEBIET: ALLGEM. WOHN- GEBIET



MISCHGEBIET



ZU 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTGRENZE

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) WA + MI

I, II u. III GESCH. GRZ = 0.4

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) WA + MI

I GESCHOSSE - GFZ = 0.5

II GESCHOSSE - GFZ = 0.8

III GESCHOSSE GFZ = 1.0

### NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	

II

ZU 2 BAUWEISE

ZU 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

### BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE = o, GESCHLOSSENE BAUWEISE = g

ZU 11 VERKEHRSFLÄCHEN

### EINFAHRTSBEREICH

ZU 15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

### PRIVATES GRÜN

ZU 17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER  
FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

### LÄRMSCHUTZWALL

ZU 24 FLÄCHEN FÜR ZU TREFFENDE BAULICHE U. SONSTIGE  
TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER  
VERMINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

ZU 25 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND  
STRÄUCHERN

### BÄUME



## SONSTIGES

BauNVO § 16 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
UND DES MASSER DER NUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE (DACHFORM)





#### OFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB. AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM 29.05.1989 BIS EINSCHL. 29.06.1989 ZU JEDERMANN'S EINSICHT OFFENTLICH AUSGELEGEN, ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG SIND AM 20/21.05.1989 MIT DEM HINWEIS DARAUF BEKANNTGEMACHT WORDEN, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

NEUNKIRCHEN, DEN 11.09.1989

gez. NEUBER

(NEUBER)  
OBERBÜRGERMEISTER

#### ANZEIGEVERFAHREN

DIESER PLAN WURDE MIT SCHREIBEN DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN VOM 11.9.1989 AZ 600/1 GEM. § 11 ABS. 1, HALBSATZ 2 BAUGB. ANGEZEIGT. EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT (§ 11 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB.)

SAARBRÜCKEN, DEN 9.11.1989

DER MINISTER FÜR UMWELT I.A.

**SAARLAND**

Der Minister  
für Umwelt

C/5-6514/89 Pr./Bu

gez. WÜRKER  
(Würker)  
Diplom-Ingenieur

#### SATZUNGSBESCHLUSS

DERRAT DER KREISSTADT NEUNKIRCHEN HAT AM 06.09.1989 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NEUNKIRCHEN, DEN 11.09.1989

gez. NEUBER

(NEUBER)  
OBERBÜRGERMEISTER

#### INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS (SCHREIBEN DES MINISTERS FÜR UMWELT VOM 9.11.1989 AZ C/5-6514/89) IST GEM. § 12 BAUGB. AM 15.1.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST DARAUF HINGEWIESEN WORDEN, WO DER BEBAUUNGSPLAN EINGESEHEN WERDEN KANN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.

NEUNKIRCHEN, DEN

gez. NEUBER

(NEUBER)  
OBERBÜRGERMEISTER



# Gesetzliche Grundlagen

## Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl., I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

## Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 868).



# Hinweise und Empfehlungen

## **Bodendenkmäler**

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

## **Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

## **Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

## **Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

## **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

## **Grunddienstbarkeit**

Die Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Parzellen verpflichten sich im Falle einer Unterschreitung des Schutzabstandes zum Wald - durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.

Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

## **Munitionsfunde**

Nach Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M 09 / 2010) gemäß BImSchG vom 03. März 2010 liegt das Plangebiet in einem Bereich, der durch Munition oder Bombenblindgänger insbesondere aus dem Zweiten Weltkrieg gefährdet ist. Vor Beginn von Erdarbeiten ist beim Landeskriminalamt, Dezernat 36, Sachgebiet 362, 66121 Saarbrücken, Telefon 0681/962-3381, die vorsorgliche Absuchung der munitionsgefährdeten Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.

Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/ Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

## **Neupflanzung im Nachbarbereich von Bahnanlagen**

Laut Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M 09 / 2010) gemäß BImSchG vom 03. März 2010 müssen Neupflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Daher ist bei Neupflanzungen im südlichen Randbereich des Plangebietes die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Weiterhin ist zu beachten dass durch regelmäßige Pflege- und Rückschnittmaßnahmen an bestehenden Gehölzen im Nachbarbereich zu Bahnanlagen nach anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.

## **Angrenzende Bahnlinie**

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist im Plangebiet eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit des Bahnbetriebes dauerhaft zu gewährleisten. Diese hat die DB AG, DB Immobilien, Region Südwest in einem Schreiben vom 26.03.2018 detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert.

## **Vegetationsschutz**

Im Zuge der Baumaßnahmen sollten zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RASLP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV- Baumpflege - insbesondere Punkt 3.5 - geschützt werden.



### **Naturgas**

Aufgrund der vorhandenen Naturgasaustrittsstellen ist im Plangebiet eine Vielzahl von Punkten zu beachten. Diese hat das Oberbergamt des Saarlandes in einem Schreiben vom 07.03.2018 im „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert.

### **Ehemalige Eisenerzkonzession**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Funde sind dem Oberbergamt mitzuteilen.

### **Artenschutzmaßnahmen Reptilien**

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen als Festsetzung M1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG) erforderlich. Um die Tötung von Mauereidechsen zu vermeiden hat als Vermeidungsmaßnahme der Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs (geplanter Erweiterungsbereich) wie folgt gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu erfolgen:

- Der Betrachtungsraum ist südseits in Richtung Gleisanlage, von wo stets Tiere einwandern, gegen Wiedereinwandern durch Individuen durch Aufstellen eines Reptilienzaunes „reptiliendicht“ zu sichern
- Durchführung des Abfang durch einen erfahrenen Herpetologen überwiegend mit Reptilienangeln, wenn sinnvoll auch per Handfang.
- Zeitfenster des Abfangs: Beginn im frühen Frühjahr mit Aktivitätsbeginn der Tiere (ca. März / April, je nach Witterungsverlauf) und Abschluss bis zu Beginn der Eiablage Mitte / Ende April. Weibliche Tiere dürfen erst ab August nach Ende der Eiablage wieder gefangen werden, für männliche Tiere gibt es keine zeitliche Begrenzung. Insgesamt muss der Abfang bis zum Beginn der Überwinterung der adulten Tiere Ende September / Anfang Oktober abgeschlossen sein. Der Abfang von Jungtieren ist je nach Witterung noch bis etwa Mitte Oktober möglich.
- Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere werden ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes verbracht.
- Zur Verhinderung der Wiedereinwanderung verbleibt der Reptilienschutzzaun während der gesamten Bauphase.
- Um den nach Abfang noch im Baufeld verbliebenen Individuen eine aktive Flucht zu ermöglichen, ist von Anfang an die Anlage von Überstiegshilfen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite aus dem Gefahrenbereich heraus im Abstand von ca. 10 m erforderlich.

Um einen reibungslosen und eingriffsschonenden Ablauf der Baumaßnahme zu gewährleisten, wird vor allem hinsichtlich der CEF-Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung durch einen erfahrenen Herpetologen empfohlen.

### **Schallschutztechnisches Gutachten**

Bei der Planung und den Baumaßnahmen zur Errichtung der Wohngebäude ist das Schallschutztechnische-Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019) zu beachten.

Entsprechend des Schalltechnischen Gutachtens (SGS-TÜV Saar GmbH, 16.04.2019) ist die Betriebsdauer der Bauschuttrecyclinganlage auf maximal 5 Stunden pro Tag außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA Lärm begrenzt.

### **Alter Stollen**

Im Planbereich befindet sich nach den der RAG Montan Immobilien vorliegenden Unterlagen ein alter Stollen im tagesnahen Bereich von 30 - 50 m. Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stehen, im Fall einer Neubebauung in diesem Bereich, in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren.

### **Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

# Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

## **Altlasten: Kennzeichnung siehe Plan**

- Im Plangebiet liegen die Altlastenverdachtsflächen NK\_5033 „Chemisch-Pharmazeutische Fabrik GmbH“ und NK\_20638 Altlast „In den Hilswiesen II“. Bei der letztgenannten handelt es sich um eine wilde Müllkippe und Ablagerung von Hausmüll, Bauschutt etc. Über beide Flächen liegen keine aktuellen Boden- oder Grundwasseruntersuchungen vor.
- Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, angezeigt werden.

## **Naturgas: gesamter Geltungsbereich**

- Im Randbereich des Plangebiets befinden sich Naturgasaustrittsstellen, die vom Bergamt Saarbrücken überwacht werden. Aufgrund der Lage des Vorhabens wird empfohlen, die entsprechend des „Maßnahmenkatalogs zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ erarbeiteten baulichen Maßnahmen umzusetzen.



# Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

## Schutzabstand Bachlauf (gem. § 56 Abs. 3 SWG)

Siehe Planzeichnung,

Hier: Im nördlichen Planabschnitt: Schutzstreifen von 10,0 m Breite zum Haderbach, gemessen ab Uferlinie.

Hier: Im südlichen Planabschnitt: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Haderbach (verrohrt), gemessen ab Uferlinie.

Gemäß § 56 Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2), sind zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen die Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften.

„Unzulässig ist insbesondere

1. bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie,
  - a. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich oder in einer bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes rechtswirksamen Satzung nach dem Baugesetzbuch vorgesehen,
  - b. eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung,
  - c. die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischem Dünger,
  - d. das Aufstellen von Zäunen u. ä.;
2. bis zu mindestens zehn Metern, gemessen von der Uferlinie,
  - a. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich,
  - b. die Anwendung wassergefährdender Stoffe einschließlich Jauche, Gülle und Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkungen.“

## Schutzabstand Wald (gem. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Siehe Planzeichnung,

Das Gesetz Nr. 1069 - Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsbl. I S. 868), regelt in § 14 Abs. 3, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf walddahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten ist. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn

- 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
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Der Schutzabstand zum Wald von 30 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## Genehmigungsbescheid gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Der Genehmigungsbescheid (Genehmigungsregister-Nr.: M 09 / 2010) gemäß BImSchG vom 03. März 2010 und dessen Auflagen für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung und Verwertung von Abfällen sowie zur Produktion von Sekundärrohstoffen, insbesondere einer Recyclinganlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (mineralische Abfälle wie Beton, Straßenaufbruch etc.) sowie Sortierung, zeitweilige Lagerung und Umschlag von sonstigen nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop:

- Erlensaum (gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG)

Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG zur Inanspruchnahme geschützter Biotope wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Flächen des Erlensaums durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dauerhaft gesichert werden.

# Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung

#### 1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude (s. dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (siehe dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

#### 1.1.2 Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### 1.2.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.2.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



### 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

#### 1.3.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

#### 1.3.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

keine

#### 1.3.3 Nicht zulässige Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.4 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

#### 1.4.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

#### 1.4.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

keine

#### 1.4.3 Nicht zulässige Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone/siehe Planeinschrieb

Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf max. 266 m über NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im GE wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe gilt NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

### **2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet MI, im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grenzbebauung ohne Einhaltung der Abstandsflächen und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Planzeichnung

Die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen erforderlichen Flächen für Nebenanlagen (z. B. Stellflächen für Kran, Bagger und Kleingeräte) sind in allen festgesetzten Baugebieten außer dem WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im festgesetzten Baugebiet MI südlich des WA sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplatzflächen bzw. Lagerflächen für Kleingeräte zulässig.

Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind in den festgesetzten Baugebieten MI und WA innerhalb der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.



**6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planzeichnung

Die im Plangebiet gelegenen Teile des Biedersbergwegs werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Eckbereich Zollhausstraße / In den Hilswiesen" wird ein Einfahrtsbereich zum Baugebiet GI festgesetzt.

Die Erschließung des sich an das Mischgebiet anschließende Allgemeine Wohngebiet wird mit einer Baulast gem. § 83 BauNVO gesichert.

**7. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

siehe Planzeichnung

hier: Trennsystem

**Allgemeines Wohngebiet (WA):**

Die Entwässerung des WA erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und den beiden Teichen zugeführt. Das Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuführen.

**8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

siehe Planzeichnung

Der Haderbach (teilweise verrohrt) und die beiden Teiche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

**9. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

siehe Planzeichnung

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

siehe Planzeichnung

**M1: Schaffung von Reptilien-Biotopen**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Maßnahmenfläche (siehe Planzeichnung) sind zur Kompensation des Lebensraumverlustes für die Mauereidechse im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 640m<sup>2</sup> essentielle Lebensraumstrukturen als Habitatersatz durch Optimierung und Neuanlage anzulegen: Hierzu sind hier besonnte versteckreiche Flächen und Böschungen mit artgerechten Strukturen wie Steinwällen/Steinriegeln, Grobschottererschüttungen, Totholzhaufen als Jagd-, Rückzugs-, Paarungs- und Eiablage- sowie Überwinterungsbereiche herzustellen.

Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Totholz und Astschnitt (gebündelt) im Gebiet belassen / einbringen. Diese können Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten für die Mauereidechsen und auch für ihre Nahrungstiere bieten.
- Rückzugs- und Winterquartiere in Form von langfristig besonnten Steinhaufen (Körnung 100 300; mindestens 1m Höhe über Geländehöhe) mit seitlicher Anschilderung von Feinmaterial (Sand) als Eiablageplätze herstellen

Die Maßnahme hat vorgezogen, d.h. zeitlich vor Beginn des Eingriffs unter fachlicher Anleitung eines erfahrenen Herpetologen zu erfolgen. Zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion der Fläche für die Mauereidechse sind in der Fläche alle 5-7Jahre aufkommende Gehölze zu entnehmen.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen und eingriffsschonenden Ablaufs der Baumaßnahme sind diese und vor allem die Durchführung der CEF-Maßnahme durch die Ökologische Baubegleitung eines erfahrenen Herpetologen zu begleiten.

## **11. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

siehe Planzeichnung

Hier: Lärmschutzwand, Lärmschutzwall

Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Wall) sind in ihren derzeitigen Dimensionen dauerhaft zu erhalten sowie zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen und zur optischen Abschirmung gemäß dem Schallschutztechnischen-Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH (April 2019), zu ergänzen. Die Höhenangaben der Lärmschutzeinrichtungen sind der Planzeichnung (Einschrieb) zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe gilt NN.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen dürfen sich nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Wohnhäuser im geplanten Wohngebiet (WA) befinden.

## **12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

siehe Planzeichnung

### **P1: Erhalt der Baum-Strauchhecken im Randbereich des Industriegebietes**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) ist die vorhandene Gehölzpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

### **P2: Erhalt der gestalterischen Ziergehölzpflanzungen**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind die vorhandenen Ziergehölzpflanzungen zu erhalten, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **P3: Bepflanzung Lärmschutzwälle**

Die beiden entsprechend gekennzeichneten Lärmschutzwälle sind durch die Anlage einer Strauchpflanzung im Raster von 1,5m x 1,5m aus blütenreichen standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste, die zur Böschungssicherung geeignet sind, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **P4: Bepflanzung der Böschung im Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) ist durch Pflanzung heimischer, standortgerechter, zur Böschungssicherung geeigneter Sträucher und Heister gemäß Pflanzliste im Raster 1,5 m x 1,5 m eine dichte Böschungsbepflanzung zu entwickeln.

Die Böschung, die zum Teich hin relativ steil hergestellt ist, wird im Zuge der Anlage der Böschungsbepflanzung abgeflacht und naturnah gestaltet. Auf eine Befestigung der Böschung mit künstliche Stützelemente ist zu verzichten.

### **P5: Anlage von Sichtschutzpflanzungen**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) im westlichen und südlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Entwicklung einer naturnahen Feldgehölzhecke heimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Hierbei sind zur besseren und schnelleren Abschirmung des Plangebietes mindestens 20 % Heister und 10 % Hochstämme oder Stammbüsche in die Pflanzung einzubinden.

### **P6: Stellplatzbegrünung**

Stellplätze innerhalb des Mischgebietes sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU16-18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.



### **P7: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

### **P8: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (GALK-Straßenbaumliste Juli 2016) herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

#### **Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)**

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Birke (*Betula verrucosa*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Heimische Obstbaumsorte

#### **Pflanzliste Sträucher**

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

#### **Pflanzqualität**

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### **13. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Das durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Biedersberg" verursachte Defizit von 22.016 ÖW wird durch Ökokontomaßnahmen der Naturland Ökoflächen-Management GmbH (ÖFM) ausgeglichen. Hierzu wird die Ökokontomaßnahme "Landschaftspark Hofgut Imsbach" herangezogen.

### **14. Aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit sämtlicher Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

#### **Unbedenklichkeitsnachweis für Altlastenverdachtsfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet, in dessen Bereich sich die Altablagerung „In den Hilswiesen II“ NK\_20638 befindet, sind gem. § 4 Abs. 2 sowie gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von baulichen Nutzungen unzulässig. Diese sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodengutachten bzw. Bodensanierung zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

### **15. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

# Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)



Industriegebiet  
(§ 9 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GOK = z.B. max.  
263 m üNN

Höhe der baulichen Anlage  
hier: Oberkante Gebäude maximal ü NN

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, maximal

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



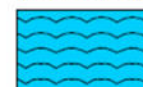
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrtsbereich

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

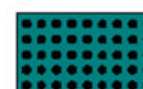
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen (Abgrenzung gem. Einmessung)

## Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

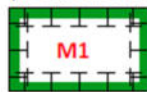


Wald

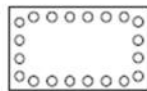


## Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

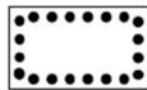
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



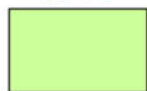
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

P1 - P8

Pflanzmaßnahmen



Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt



Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme - außerhalb des Geltungsbereiches)



Abgrenzung geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

### Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen  
hier: Fläche für nicht überdachte Materialboxen



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

hier: Schutzwall

Lärmschutzwand



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

hier: Schutzfläche zum Wald = 30 m

hier: Schutzfläche zum Bach = 10 m

hier: Schutzfläche zum verrohrten Bachlauf = 5 m



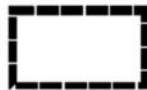
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

hier: Altlastenverdachtsfläche

NK\_5033 "Chemisch-Pharmazeutische Fabrik GmbH"

hier: Altlast

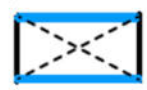
NK\_20638 "In den Hilswiesen II"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Maß baulicher Nutzung



Durchfahrtsbereich



Abgrenzung bestehender Bebauungspläne



Haderbach



Verrohrter Bachlauf



Rückwand / Stützmauer

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Biedersberg" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Neunkirchen, den

## Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am \_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom \_\_\_\_ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

## Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Biedersberg" wurde in der öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_ vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

## Ausfertigung

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Biedersberg" wird hiermit ausgefertigt.

Neunkirchen, den

.....  
Der Oberbürgermeister

## Bekanntmachung

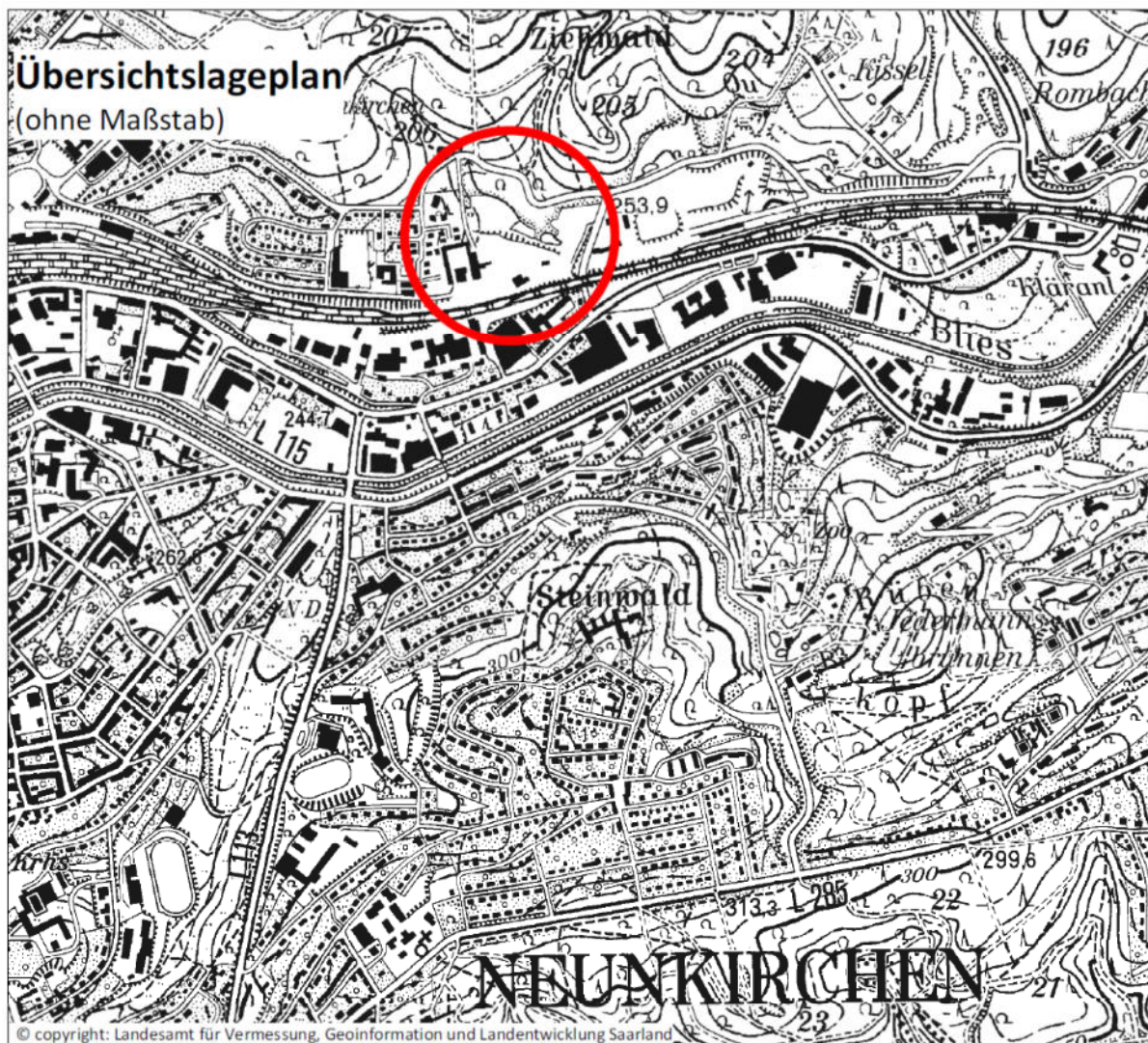
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am \_\_\_\_ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Neunkirchen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neunkirchen, den

.....  
Der Oberbürgermeister





Maßstab

1 : 1000

Projektbezeichnung

NK-BP-FR-15-035

Planformat

1155 x 900 mm

Verfahrensstand:

Satzung

Datum

23.09.2019

Bearbeitung

Dipl.-Ing. S. Schlicher  
Dipl.-Geogr. I. Minnerath

Kreisstadt Neunkirchen

### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Biedersberg"**

## **Abschrift Planungsrechtliche Festsetzungen. BPlan Nr. 17A „Am Biedersberg“.**

### Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	Allgem. Wohngebiet
2.1.1	zulässige Anlagen	§ 4 Abs. 2 (BNVO)
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
2.2	Baugebiet	Mischgebiet
2.2.1	zulässige Anlagen	§ 6 Abs. 2 (BNVO)
2.2.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
2.3	Baugebiet	Mischgebiet
2.3.1	zulässige Anlagen	§ 6 Abs. 2 Nr. 2 (BNVO)
2.3.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3	Mass der baulichen Nutzung	siehe Plan
3.1	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2	Grundflächenzahl GRZ	siehe Plan
3.3	Geschossflächenzahl	siehe Plan
3.4	Baumassenzahl	
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4	Bauweise o=offene, g=geschlossene	siehe Plan
5	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7	Mindestgröße der Baugrundstücke	
8	Höhenlage der baulichen Anlagen	nach örtlicher Einweisung
9	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	s. Plan und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
10	Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken	s. Plan und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
11	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt



12	überwiegend für die Bebauung von Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13	Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs bestimmt sind	entfällt
14	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
15	Verkehrsflächen	siehe Plan
16	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan sowie Straßenprojekt
17	Versorgungsflächen	siehe Plan
18	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und –leitungen	entfällt
19	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20	Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
21	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	siehe Plan
22	Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft	entfällt
23	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	
24	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
25	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines Engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt
26	Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung	entfällt
27	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	siehe Plan
28	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	

Aufnahme von Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen  
auf Grund des § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der Zweiten  
Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1960 (Abl. S. 293).

---

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. | entfällt |
| 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind.           | entfällt |
| 3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht  | entfällt |
| 4. Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.   | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BBauG

entfällt