Umweltplanung Landschaftsplanung Dienstleistung CAD | GIS









Kreisstadt Neunkirchen / Saar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen

Gemeinsame Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf - Scoping





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen

Bearbeitet im Auftrag der

WMM AG

Rubihornstrasse 4-6 87719 Mindelheim

In Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt Neunkirchen / Saar

Rathaus Oberer Markt 16 66538 Neunkirchen / Saar

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH Gerberstraße 25 66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70 Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: 02.10.2024

Inhaltsverzeichnis S	Seite
----------------------	-------

1	VORBE	MERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	1
	1.1	ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG	1
	1.1.1	Errichtung eines Hotels	1
2	VERFA	HRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	2
3	INFOR	MATIONEN ZUM PLANGEBIET	2
	3.1	LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE	2
	3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
	3.3	DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG	4
<u>4</u>	<u>VORG</u>	ABEN FÜR DIE PLANUNG	5
	4.1	VORGABEN DER RAUMORDNUNG	5
	4.1.1	LEP Teilabschnitt "Siedlung" (Fassung vom 04.07.2006)	5
	4.1.2	LEP Teilabschnitt "Umwelt" (Fassung vom 13.07.2004)	6
	4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
	4.3	RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG	8
<u>5</u>	VORGA	ABEN FÜR DIE PLANUNG	8
	5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1 – 15 BAUNVO)	8
	5.1.1	Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Fremdenbeherbergung (§11 Abs. 2 BauNVO)	8
	5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	9
	5.2.1	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	9
	5.2.2	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	10
	5.3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)	10
	5.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO	0) 11
	5.5	VERKEHR	11
	5.5.1	Verkehrliche Konzeption	11
	5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	12
	5.6	VER- UND ENTSORGUNG	12
	5.6.1	Allgemeine Konzeption	12
	5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	12
	5.6.3	Abwasserentsorgung	12
	5.7	GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG	12
	5.7.1	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstig Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	gen 12
	5.7.2	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m 1 a Abs. 3 BauGB)	n. § 14
	5.8	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)	16

	5.9	HINWEISE	16
	5.9.1	Denkmalschutz	16
	5.9.2	Baumpflanzungen	16
	5.9.3	Einhaltung der Grenzabstände	16
	5.9.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	16
	5.9.5	Artenschutzrechtliche Belange	16
	5.9.6	Ökologische Baubegleitung	16
c	110.404/5	TERRICHT	17
<u>6</u>	6.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	<u>17</u> 17
	6.1.1	Angaben zum Standort	17
	6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	17
	6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	17
	6.1.4		18
		Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	
	6.2	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE	18
	6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	18
	6.2.2	Naturraum und Relief	18
	6.2.3	Geologie und Böden	18
	6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	19
	6.2.5	Klima und Lufthygiene	19
	6.2.6	Arten und Biotope	19
	6.2.7	Kultur- und Sachgüter	22
	6.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUN (NULLVARIANTE)	IG 23
	6.4	BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	23
	6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	23
	6.5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	23
	6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	23
	6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtlic Prüfung, Umweltschäden)	che 26
	6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	33
	6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	33
	6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahm 33	ıen
	6.6	EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG	33
	6.7	CEF-MASSNAHMEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
	6.8	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	37
	6.9	SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	37
	6.10	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	37

_	ABWA	GUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
	7.1	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	38
	7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	und 38
	7.1.2	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	38
	7.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschut und der Landschaftspflege	zes 38
	7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität Bevölkerung	der 38
	7.1.5	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	38
	7.2	GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS	38
	7.2.1	Argumente für die Bebauungsplanes	39
	7.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	39
	7.3	FAZIT	39
8	ANHA	NG	40
	8.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand September 2023)	40
	8.2	QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG	42

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 20.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" gefasst. Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. ¹

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Kreisstadt Neunkirchen folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Errichtung eines Hotels

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels in Modulbauweise geschaffen werden. Das Hotel soll die Nachfrage nach günstigen Hotelzimmern für Durchreisende und Monteure etc. bedienen, die aufgrund einer Online-Abwicklung rund um die Uhr reserviert und bezogen werden können.

Innerhalb der Außenanlage des Hotels sollen erforderliche Stellplätze errichtet werden und eine attraktive Begrünung erfolgen. Hierbei hat der Erhalt der Baumreihe entlang der Königstraße hohe Priorität. Die erforderliche Winkelstützwand wird so errichtet, dass die Bäume erhalten werden können. Um die Stützwand später optisch nicht zu stark wahrzunehmen, soll sie im Anschluss an die Baumaßnahmen begrünt werden.

Insgesamt sollen ca. 26 Zimmer und 20 Stellplätze entstehen.

¹ Die Stadt hat die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser ist von einem normalen Bebauungsplan zu unterscheiden. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan bezieht er sich gerade nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an ein bestimmtes Bauvorhaben an. Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan, sondern um eine besondere Form eines Bebauungsplans. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans. Dieser wird Vorhaben- und Erschließungsplan genannt. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen beiden Parteien geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen. Die Erschließung der Grundstücke muss also gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Abwasserbeseitigung sowie die Energie- und Wasserversorgung gewährleistet ist. Der Anschluss muss spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Liegen die Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vor, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen. Dieser ergeht in Form einer gemeindlichen Satzung. Der zuvor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alle drei Elemente, also der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, müssen aufeinander abgestimmt sein. Zwischen ihnen dürfen also keine Widersprüche bestehen.



Abbildung 1: Beispielbild Hotelgebäude (WMM AG)

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

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 dieses sogenannte "Scoping-Verfahren" schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,34 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Adlerstraße der Schwebelstraße und der Königsstraße (L 124) in der Innenstadt der Kreisstadt Neunkirchen.

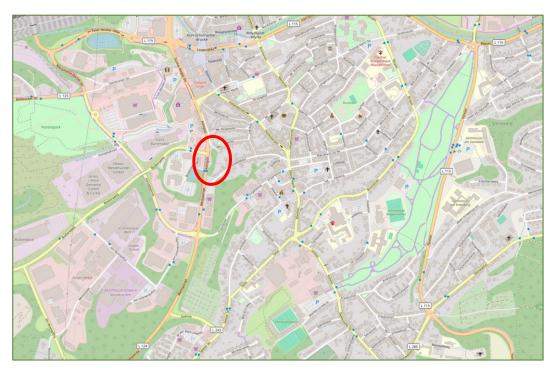


Abbildung 2: Lage im Raum

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 16/3, 20/79, 545/8, 545/9, 550/10, 580/1 und 545/14 sowie Teile der Parzellen 550/11 und 545/9 in Flur 1 auf der Gemarkung Neunkirchen.

Der Geltungsbereich wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch Gehölze
- Im Osten: durch Gehölze und Gärten der angrenzenden Wohnhäuser
- Im Süden: durch die Schwebelstraße
- Im Westen: durch die Königstraße

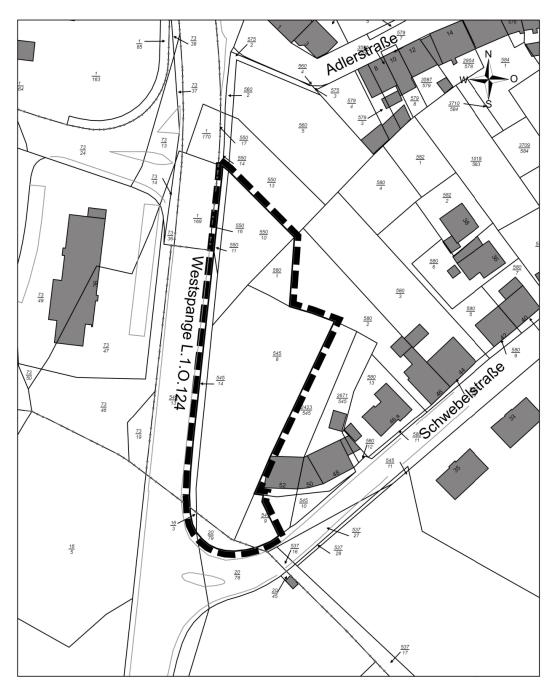


Abbildung 3: Geltungsbereich Plangebiet (Kreisstadt Neunkirchen)

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und besteht aus Grünflächen. Im westlichen Teil entlang der Königstraße verläuft eine Baumreihe, die auf einer Wiesenfläche steht. Der östliche Abschnitt des Plangebietes besteht aus Gehölzbereichen. Im südwestlichen Randbereich befindet sich darüber hinaus noch ein kleiner Teil der versiegelten Vorfläche des Gebäudes in der Schwebelstraße Nr. 52.



Abbildung 4-7: Baumreihe entlang der Königstraße (links oben), Wiesenbereich (rechts oben), Blick auf die Gehölze im Osten (links unten) und Vorfläche des Gebäudes Schwebelstraße Nr. 52 (rechts unten) (Quelle: ARGUS Concept)

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 derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 04.07.2006 liegt die Kreisstadt Neunkirchen und damit auch das Plangebiet innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes, die sich durch eine über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastrukturausstattung auszeichnet.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.

Im System der zentralen Orte nimmt die Kreisstadt Neunkirchen die Funktion des Mittelzentrums ein.

Für die zentralen Orte definiert der LEP Teilbereich "Siedlung" folgende planungsbedeutsame Zielvorstellungen:

- Die zentralen Orte sind entsprechend der zentralörtlichen Gliederung für die Versorgung der Bevölkerung in ihrer Leistungsfähigkeit zu sichern und zu stärken.
- Die Attraktivität der zentralen Orte soll durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen erhöht werden.
- Die Bereitstellung von Flächen für die Infrastruktur soll vorrangig in den zentralen Orten erfolgen. Entsprechend ihrer Bedeutung sind hier Schwerpunkte für öffentliche Einrichtungen aller Art zu schaffen und zu sichern.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohneinheiten geschaffen werden, sind die Ziele für die Wohnsiedlungstätigkeit sowie die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen nicht zu beachten. Des Weiteren sind an dieser Stelle auch die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht von Belang.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den landesplanerischen Vorgaben.

4.1.2 LEP Teilabschnitt "Umwelt" (Fassung vom 13.07.2004)

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt "Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur" (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 bestehen für das Plangebiet keine Festlegungen. Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen.

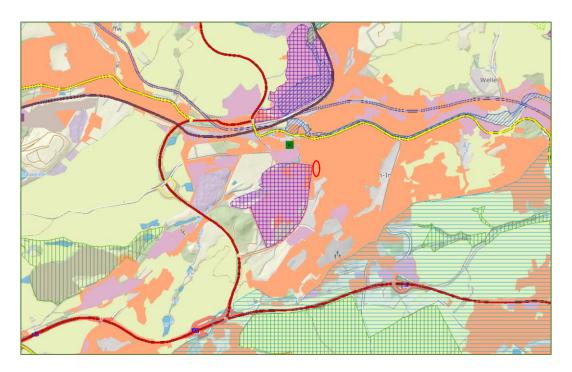


Abbildung 8: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Plangebiet Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Der hier vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus dem derzeit rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Somit wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitgleichen Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan durchgeführt. Zukünftig soll die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche "Fremdenbeherbergung" gem. § 5 Abs. 1 BauGB dargestellt werden.

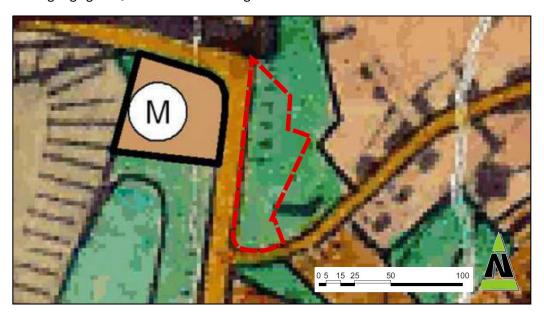


Abbildung 9: Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen

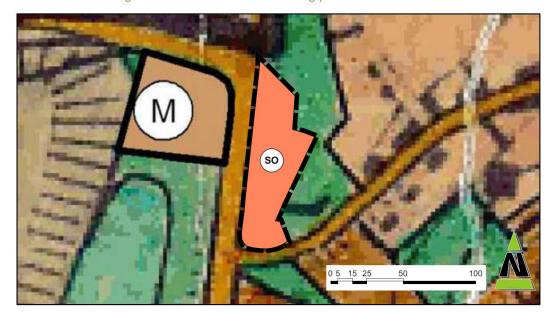


Abbildung 10: Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Neunkirchen

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke kann bereichsweise durch Restriktionen eingeschränkt werden. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und dementsprechend planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet keine Restriktionen bekannt.

5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

- 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1 15 BAUNVO)
- 5.1.1 Sonstiges Sondergebiet Gebiet für Fremdenbeherbergung (§11 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Zulässige Arten von Nutzungen

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2. Anlagen für Ver- und Entsorgung
 - 3. Die für die innere Erschließung des Gebietes erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplätze
 - 4. Werbeanlagen für Eigenwerbung
 - 5. Stützmauern

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den "üblichen" Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, durch die Ansiedlung eines Hotels die Nachfrage nach günstigen Hotelzimmern für Durchreisende, Monteure etc. zu bedienen, die aufgrund einer Online-Abwicklung rund um die Uhr reserviert und bezogen werden können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO.

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 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal auf einer Höhe von 256,5 m ü. NN liegen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird im Sonstigen Sondergebietes auf 7,5 m festgesetzt.

Zusätzlich ist eine aufgeständerte Werbeanlage mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Erklärung / Begründung

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.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Plangebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen.

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.

Die Festsetzung der Wandhöhe für das Hotel entspricht den Anforderungen des Vorhabens und gewährleistet gleichzeitig eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild.

Ergänzend dazu ist eine auf dem Dach des Hotels aufgeständerte Werbeanlage für Eigenwerbung geplant. Diese darf maximal eine Höhe von 2m haben.

5.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Bezugsgröße für die GRZ ist das komplette Plangebiet.

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 und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird die empfohlene Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt. Diese Obergrenze wird im vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht komplett ausgeschöpft. Vielmehr wird entsprechend der tatsächlichen Planungsabsicht eine geringere Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 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

Im vorliegenden Fall wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

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

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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."

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da zusammenhängende Freiflächen ebenfalls klar definiert werden und eine übermäßige innere Erschließung der Grundstücke entfällt.

Die Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den Anforderungen des Vorhabenträgers.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Adlerstraße, der Schwebelstraße und der Königstraße. Diese stellt die Anbindung an die B 41 und die BAB A 8 her.

Damit ist das Planungsgebiet gut an das örtliche als auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen geschaffen.

ÖPNV

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle "Boxbergzentrum". Diese sichert die Anbindung an das übrige Stadtgebiet, den Bahnhof und das Umland.

Damit ist das Plangebiet gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Fußläufige Anbindung

Die fußläufige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt entlang der angrenzenden und Straßen, überwiegend über separate Fußwege.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Ein- und Ausfahrtbereich

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

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt im Stadtgebiet Neunkirchen über die Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG Neunkirchen (KEW).

5.6.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist die Kreisstadt Neunkirchen / Saar zusammen mit dem Entsorgungsverband Saar.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine Ein- und Durchgrünung des Somdergebietes ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

P2: Stellplatzbegrünung

Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden.

P3: Erhalt der Baumreihe

Innerhalb der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

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. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Spitz-Ahorn (Acer planaoides)

Feld-Ahorn (Acer campestre) Stiel-Eiche (Quercus robur) Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Winter-Linde (Tilia cordata) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)

Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus mono-

gyna) Hasel (Corylus avellana)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Hundsrose (Rosa canina)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

• Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Erklärung / Begründung

Wie bereits oben ausgeführt soll die Baumreihe entlang der Königstraße durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig gesichert werden.

Ergänzend hierzu sollen die Außenanlage und die Stellplätze des Hotels durch entsprechende Pflanzmaßnahmen begrünt werden.

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen und durch den Erhalt der bestehenden Gehölze sowie wertgebender Laubbäume ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Neben positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch die grünordnerischen Maßnahmen vorhandene Lebensräume erhalten und Ersatzbiotope geschaffen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Gleichzeitig stehen heimische, standortgerechte Gehölze in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.7.2 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

Festsetzung

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus und Vögel (CEF-Maßnahme und ökologischer Ausgleich)

Auf der Parzelle 550/13 in Flur 1 der Gemarkung Neunkirchen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus und Vögel

Innerhalb der externen Ausgleichsfläche sind dichte Gebüsch/Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen zu entwickeln und zu pflegen. Vorhandene Hochstämme sind in die Pflanzungen zu integrieren. Zudem sind in der Fläche 15 Haselmauskästen und mindestens 5 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm) in geeigneten Strukturen anzubringen.

Erklärung / Begründung

Ohne entsprechende Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Maßnahmen festgesetzt, um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen, sodass eine Beeinträchtigung / Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer der betroffenen Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann (siehe Kapitel 5.7.1). Da jedoch innerhalb des Plangebietes nicht genügend Flächen bereitstehen, müssen zusätzlich Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Hierzu stehen Flächen unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich zur Verfügung.

Hier sollen Maßnahmen zum Aufbau und der Aufwertung von Strukturen für Haselmaus und Vögel durchgeführt werden.

Die Entwicklung dichter Gebüsch-/Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen soll der Herstellung von Lebensräumen für Vögel und die Haselmaus dienen.

Durch die Aufwertung der Flächen entsteht zudem ein Gewinn von Ökopunkten, der zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden ökologischen Defizits verwendet werden kann.

Derzeit ist die externe Ausgleichsfläche bereits mit Bäumen bewachsen.



Abbildung 11: Übersichtslageplan der externen Ausgleichsfläche (rot markiert) (Kartengrundlage: Geoportal Saar)





Abbildung 12: Externe Ausgleichsfläche (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

5.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.9 HINWEISE

5.9.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

5.9.2 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. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.9.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.9.4 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.

5.9.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzrechtlichen Belange gem. §44 BNatSchG sind zu beachten.

5.9.6 Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Diese Betreuung beinhaltet u.a. die Maßnahmen:

- insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten werden die Arbeiten kontrolliert und auf ihre Naturschutzfachlichkeit hin überprüft,
- Betreuung, damit die Schutzmaßnahmen insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten optimal gestaltet werden können,
- Vorgabe von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten,
- Detailfragen, die per Plan nicht geklärt werden können, werden mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abgeklärt und ggf. mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

6 UMWELTBERICHT

6.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 0,34 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Adlerstraße der Schwebelstraße und der Königsstraße (L124) in der Innenstadt der Kreisstadt Neunkirchen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und besteht aus Grünflächen. Im westlichen Teil entlang der Königstraße verläuft eine Baumreihe, die auf einer Wiesenfläche steht. Der östliche Abschnitt des Plangebietes besteht aus Gebüschen und Feldgehölzen. Im südwestlichen Randbereich befindet sich darüber hinaus noch ein kleiner Teil der versiegelten Vorfläche des Gebäudes in der Schwebelstraße Nr. 52.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels geschaffen werden. Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet mit entsprechend zulässigen Arten von Nutzungen sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, hier 0,6, wobei eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist, geregelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch die maximale Wandhöhe (7,5m) definiert.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst hohe Begrünung des Geltungsbereichs ab.

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. 3.460 m²
- Überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,6): ca. 2.076 m²
- Nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet (P1): ca. 454 m²
- Flächen zum Erhalt von Bäumen (P3): 930 m²

Damit sind im Plangebiet bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundfläche 2.076 m² versiegelbar. Dies entspricht ca. 60 % des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist bisher bereits auf einer Fläche von ca. 60 m² (entspricht 1,7 % der Gesamtfläche) vollversiegelt.

6.1.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich **nicht innerhalb** von **Schutzgebieten nach Naturschutz- oder Wasserschutzrecht**.

Das nächstgelegene Schutzgebiet Landschaftsschutzgebiet LSG-L_4_06_02 "Zoo" liegt in einer Entfernung von 1,5 km östlich des Plangebietes. und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes zum Plangebiet und der zwischen Plangebiet und Schutzgebieten liegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nicht davon auszugehen, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Belastung des Schutzgebietes kommt.

Das Plangebiet liegt auch **nicht innerhalb von Flächen**, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** erfasst wurden.

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes **nicht vorhanden**.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet kein Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP).

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf von 2009) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

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 Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsraumes in unmittelbarer Nähe zu einer Landstraße (L 124) mit einer hohen Verkehrsbelastung und der Art des Vorhabens (Errichtung eines Hotels), kann sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich selbst beschränken. Weitere Emissionen beispielsweise stofflicher Art, die über die Grenzen des Plangebietes hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Naturraum und Relief

Die Fläche liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit des Neunkircher Talkessels (191.3), der Teil des Saarkohlenwaldes (191) ist und sich als von bewaldeten Höhen umgebender, kesselartiger Teil des Bliestales darstellt. Dieser ist nach H. Schneider (1972) durch zahlreiche zentripetale Tälchen stark gegliedert und wird vom Stadtgebiet Neunkirchen eingenommen.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau zwischen 257 und 262 m über NN. Innerhalb der Fläche im Osten des Plangebietes steigt das Gelände von der Königstraße hin zum östlichen Randbereich um etwa 5 m an.

6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Quartärkarte handelt es sich im Plangebiet um eine "cw, cst, ru: Periglaziäre Lagen über Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomeraten des Rotliegenden und Karbon" (Quartärkarte, geoportal.saarland.de).

Gemäß der geologischen Karte im Maßstab 1:100.000 (geoportal.saarland.de) befindet sich die Planfläche innerhalb der Heiligenwald-, Luisenthal- und Geisheck-Formation.

Aufgrund der Überformung des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches von Neunkirchen sind hier keine naturnahen Böden zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzfläche unterliegen durch die Umgebungsnutzung einem starken anthropogenen Einfluss. Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) stellt hier dementsprechend keine Bodentypen dar, sondern übernimmt lediglich den Siedlungsbereich. Auf Grund dieser Flächendefinition sind Bodenbezogen nur wenige Daten verfügbar, daher entfallen Aussagen zu Wasserspeichervermögen, Neigung zur Bildung von Trockenrissen, Stauwassereinfluss, Feld- und Luftkapazität sowie das natürliche Ertragspotential.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und Archivböden i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten. Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen sind auf Grund der starken anthropogenen Überprägung mit den zuvor im Text genannten Faktoren und auf Grund der Lage im Siedlungsbereich extrem unwahrscheinlich (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz).

6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet über Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Das Plangebiet liegt zudem mit ca. 1300 m weit entfernt der Zone III des Wasserschutzgebietes "WSG Hirschberg und Kasbruchtal".

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Heinitzbach, der in einer Entfernung von ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Im Bereich der Königstraße fließt zudem unterirdisch verrohrt der Betzenhöllbach.

6.2.5 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines besiedelten Gebietes, das sich aus Grünflächen und größtenteils gemischten Bauflächen zusammensetzt (nach FNP). Hinzu kommt eine hohe dichte an Verkehrsinfrastruktur in Form der angrenzenden Straßen. Diese stellen insgesamt im Hinblick auf die lufthygienische Situation Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches und eine Beeinträchtigung in Form von Emissionen dar.

Der Gehölzbestand vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes erfüllt die Funktion der Frischluftproduktion infolge der Ausfilterung von Luftschadstoffen. Das nächstgelegene Kaltluftentstehungsgebiet liegt in ca. 4800 m Entfernung zwischen dem Stadtteil Heiligenwald und Schiffweiler (Lapro2009, geoportal.saarland.de). Die nächstgelegene, nach Lapro2009 ausgewiesene Kaltluftabflussbahn befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebietes in Form der Blies.

6.2.6 Arten und Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Juli 2023 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, 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.

Das Gebiet ist geprägt durch Gebüsche, Feldgehölze, eine Baumreihe und Wiesenflächen.

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort 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.

Im Plangebiet wäre gemäß der hier herrschenden Standortbedingungen bedingt durch die Lage der Fläche innerhalb der Heiligenwald-, Luisenthal- und Geisheck-Formation (coGH-coHW) als hpnV EIN Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Typischem Hainsimsen-Buchenwald zu erwarten.

Biotoptypen

Sonstiges Gebüsch 1.8.3

Der südöstliche Abschnitt des Plangebietes wird von Gebüschen eingenommen, die von Sträuchern und jungen Bäumen dominiert werden. Nur vereinzelt sind Hochstämme vorhanden. Hier finden sich Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides) und Vogel-Kirsche (Prunus avium juv.). Es ist zudem ein starker Aufwuchs an Brombeere (Rubus sect. Rubu) vorhanden. Im Unterwuchs kommt hauptsächlich Filzige Klette (Arctium tomentosum) vor.



Abbildung 13-15: Gebüsch im Süd-Osten (Quelle: ARGUS Concept)

Feldgehölz 2.11

In nördlicher Richtung geht das Gebüsch in ein größeres Feldgehölz über, in dem auch größere Hochstämme vorhanden sind. Neben den Arten, die auch im Gebüsch vorkommen sind innerhalb des Feldgehölzes weitere Arten wie Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Robinie (Robinia pseudacacia juv.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) zu finden. Im Unterwuchs finden sich krautige Arten wie Große Brennnessel (Urtica dioica), Efeu (Hedera helix), Echte Nelkenwurz (Geum urbanum), Einjähriges Berufskraut (Erigeron annuus) und Kletten-Labkraut (Galium aparine).



Abbildung 16-18: Feldgehölz (Quelle: ARGUS Concept)

Baumreihe 2.12

Entlang der Königstraße verläuft im westlichen Randbereich des Plangebietes eine ortsbildprägende Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*).



Abbildung 19-21: Baumreihe entlang der Königstraße (Quelle: ARGUS Concept)

Wiese frischer Standorte 2.2.14.2

Unter der Baumreihe und zwischen der Baumreihe und den Gehölzen im Osten findet sich eine Wiese frischer Standorte. Diese wird von Gräsern wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Glatthafer (Arrhenatherum elatius) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*) dominiert. Vereinzelt finden sich darüber hinaus weitere typische Wiesenarten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo agg.*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*). Auch Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) sind an mehreren Stellen in der Wiese zu finden.

Im südlichen Randbereich der Wiese, hin zur Schwebelstraße, wird diese etwas artenreicher. Hier sind weitere Arten wie Stinkender Storchschnabel (Geranium robertianum), Gewöhnliches Ferkelkraut (Hypochoeris radicata), Erdbeer Fingerkraut (Potentilla sterilis), Moschus-Malve (Malva moschata) und Ackerwinde (Convolvulus arvensis) zu finden.

In den Bereichen angrenzend an die Gebüsche sind auch Arten, die in deren Unterwuchs auftreten, eingestreut.



Abbildung 22-24: Wiese frischer Standorte (Quelle: ARGUS Concept)

Vollversiegelte Fläche 3.1

Im südwestlichen Randbereich befindet sich darüber hinaus noch ein kleiner Teil der versiegelten Vorfläche des Gebäudes in der Schwebelstraße Nr. 52.



Abbildung 25: Vollversiegelte Fläche (Quelle: ARGUS Concept)

Benachbarte Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebietes ist deutlich durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes der Kreisstadt Neunkirchen / Saar geprägt. So befinden sich im direkten Umfeld der Fläche hauptsächlich anthropogen geschaffenen und überformte Biotoptypen. Das Umfeld wird geprägt durch voll- und teilversiegelte Siedlungs- und Verkehrsflächen. Nördlich und Östlich des Plangebietes finden sich Gartenbereiche der angrenzenden Wohnbebauung. Das Feldgehölz setzt sich im Norden außerhalb des Plangebietes fort. Auch südlich und westlich finden sich weitere, größere Gehölzflächen.

6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Land- und Forstwirtschaft

Eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung findet im Planungsgebiet nicht statt.

Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet ist in erster Linie geprägt durch seine Lage im Zentrum der Kreisstadt Neunkirchen / Saar. Im Umfeld des Plangebietes dominieren teils dicht bebaute Flächen, die geprägt sind durch Gewerbe- und Misch- und Wohnnutzung. Das Plangebiet wird zudem beeinflusst durch die Lage an der Königstraße. Als ortsbildprägend ist die Baumreihe entlang der Königstraße zu nennen.

Ansonsten besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung in diesem Raum.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein weiteres sukzessionsbedingtes Verdichten der Gehölzflächen zu erwarten.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS UND AUSGLEICHS-MASSNAHMEN

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, die im Folgenden näher erläutert werden.

6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet von 0,6
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,5 m.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 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

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen. Er ist mit seinen Stoff- und Nährstoffkreisläufen wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes des jeweiligen Ökosystems. Bezüglich des Eintrags von Stoffen in den Boden sind weiterhin die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer und Transformator 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, letztendlich auch für den Menschen, auch Produktionsort von Biomasse.

Als Auswirkungen der Planung sind bei dem vorliegenden Bebauungsplan weniger die zeitlich begrenzten Auswirkungen der Bauphase von Belang, sondern vielmehr die langfristig wirksamen Auswirkungen infolge der Errichtung des Hotels und der Stellplatzflächen und damit die Festlegung des Grades der zulässigen Versiegelung im Sondergebiet. In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. 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).

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.076 m² zulässig, bisher ist das Plangebiet bereits auf einer Fläche von ca. 60 m² versiegelt. Derzeit ist das Plangebiet somit fast vollständig unversiegelt.

Im Plangebiet befindet sich, wie bereits erwähnt anthropogen überprägter Boden im Siedlungsbereich. Somit sind Vorbelastungen des Bodens vorhanden.

Durch die Festsetzung der oben genannten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, werden aufgrund einer hier nicht zulässigen Versiegelung die Bodenfunktionen auf 41 % des Geltungsbereiches in ihrer aktuellen Ausprägung langfristig gesichert werden.

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 als mittel bewertet werden können. Erhebliche Auswirkungen auf die Böden gerade vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet können allerdings 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, gegebenenfalls führt dies zur Überlastung der Kanalisation. 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 Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher grundsätzlich 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.

Durch Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl geht eine Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt einher. Durch diese Reduzierung der Versiegelung kann auf ca. 60 % der Fläche des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlagswasser auch zukünftig aufrechterhalten werden. Im Bereich der zulässigen Versiegelung, d.h. auf maximal 40 % des Plangebietes, findet keine Oberflächenversickerung statt.

Wie oben beschrieben, wird dem Plangebiet allgemein keine hohe Bedeutung für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zugesprochen, da die Durchlässigkeit des Bodens vernachlässigbar ist und es sich nicht um einen Grundwassergeringleiter handelt. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Klima / Lufthygiene

Infolge der Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. "Hitzeinseleffekt") kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Insgesamt lassen sich daher die Auswirkungen infolge der Bebauung als Anstieg der Erwärmung sowie eine Abnahme der Luftaustauschprozesse zusammenfassen. Übergeordnet betrachtet besteht jedoch nur ein kleinräumiger Temperatureinfluss des geplanten Vorhabens auf die klimaökologische Situation im näheren Umfeld sowie kein direkter Bezug zu Kaltluftabflüssen. Zudem lassen sich durch den Erhalt von Grünflächen sowie durch Gehölzpflanzungen diese Auswirkungen abmildern.

Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- oder Schadstoffimmissionen ist durch Umsetzung der Planung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen infolge der Lage der Fläche inmitten von versiegelten Siedlungs- bzw. Verkehrsflächen nicht gegeben.

Da ein Sondergebiet für Fremdenverkehr geschaffen wird, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch das Vorhaben wird der Quell- und Zielverkehr im Gebiet allerdings nur in einem verträglichen Maß gesteigert, sodass keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten ist.

Der im Plan festgesetzte Erhalt und die Eingrünung des Plangebietes wird sich zumindest in geringem Maße auf das Funktionsgefüge der Klimafaktoren im Plangebiet und seinem Umfeld kleinräumig positiv auswirken. Insgesamt übernimmt die Vegetation wichtige kleinklimatische und lufthygienische Aufgaben. Durch ihre Verdunstung erhöht sie die Luftfeuchtigkeit, reduziert an heißen Tagen die Lufttemperatur, spendet Schatten, filtert Staub und produziert Sauerstoff bei gleichzeitigem Verbrauch des Verbrennungsgases Kohlendioxid.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen, der nur durch die Kombination der Grünfestsetzungen und externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Wie bereits oben erwähnt, sind von den anlagenbedingten Auswirkungen primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Diese werden infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage des Gewerbegebietes dieser Flächen überformt und teilweise zerstört.

Eine abschließende Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope kann jedoch erst im weiteren Verfahren erfolgen, wenn die ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfungen der Fachgutachter vorliegen.

6.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, 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 Artenschutzrechtes 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. Eine faunistische Begutachtung der Gehölzflächen wird derzeit noch durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung in den Umweltbericht eingearbeitet.

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 Anlage der Gebäude und Stellplätze zu nennen. Somit gehen die Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes vollständig verloren. Sie werden innerhalb des Plangebietes durch Ersatzlebensräume ersetzt.

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:

Säugetiere

Als europäisch streng geschützte Säugerart (Bilche) wurde die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) innerhalb des Plangebietes gefunden. "Die Haselmaus wurde im Untersuchungsbereich mit Einzelindividuen (insges. 3 Ex.) festgestellt [...]. Trotz eingehender Nachsuche konnten darüberhinausgehend auch bei entsprechendem Nahrungsangebot keine weiteren Hinweise der Art erfolgen (z.B. Fraßspuren). In einigen Nistkästen für Vögel fanden sich lose Blätter und/oder Waldmäuse. Teilweise waren auch Fraßreste oder Futtervorräte festzustellen, die jedoch in keinem der Fälle der Haselmaus zuzuordnen waren. Aufgrund ihrer heimlichen Lebensweise sollten laut JUŠKAITIS & BÜCHNER (2010) Haselmäuse bei gutem Nahrungsangebot und geeigneter Habitatqualität dennoch in der weiteren Planung insgesamt mitberücksichtigt werden" (Bebauungsplan Innovatives Hotelkonzept Neunkirchen (Saarland) - Untersuchung zur Fauna, Ergebnisbericht, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, April 2024).

Einer der drei Fundorte liegt außerhalb des Plangebietes. Für die überplanten Fundorte ist bei der Planung eine Erhöhung der Lebensraumkapazität auf der Fläche nördlich angrenzend an das Plangebiet zu erzielen. Hier sind vor Baubeginn (CEF) 15 Haselmauskästen auszubringen. Bei einer Rodung innerhalb des gesetzlich festgesetzten Rodungszeitraums und des vollständigen Rückschnitts der Vegetation bis zum Boden, ist davon auszugehen, dass die Haselmaus in die vorhandenen/geschaffenen Habitate im Umfeld des Plangebietes ausweicht.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes sind damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Haselmaus nicht zu erwarten.



Abbildung 26: Haselmausfundorte (Quelle: Bebauungsplan Innovatives Hotelkonzept Neunkirchen (Saarland) - Untersuchung zur Fauna, Ergebnisbericht, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, April 2024)

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.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des **Bibers (Castor fiber)** im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der **Wildkatze** (Felis sylvestris). Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten. Damit entfällt eine artenschutzrechtliche Betrachtung.

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

Fledermausfauna

"Im Rahmen der Erfassungen konnte auf Grundlage der Beauftragung (Einschätzung Quartierpotenzial) im konkreten Vorhabensbereich keine Quartiernutzung festgestellt werden. Der Betrachtungsraum ist großflächig mit Gehölzen bestanden. Während in den reinen Nadelhölzern kaum Quartierpotenzial zu finden ist, können die wenigen älteren Laubbäume im Gebiet mit ihren Höhlungen und Rindenabplatzungen der Artengruppe der Fledermäuse zumindest Tagesquartiere, evtl. auch Balzquartiere etwa der Zwergfledermaus, bieten. Konkrete Überwinterungen und Wochenstuben sind aber aufgrund der erfolgten gezielten Kontrollen auf Quartiere auszuschließen. Die Erfordernis einer weiter zu vertiefenden Untersuchung ist damit nicht zwingend absehbar und letztlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen" (Bebauungsplan Innovatives Hotelkonzept Neunkirchen (Saarland) - Untersuchung zur Fauna, Ergebnisbericht, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, April 2024).

Avifauna

"Alle heimischen europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 BNatSchG vom Grundsatz her wie europäisch streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu behandeln. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Gewährleistung eines weiterhin günstigen Erhaltungszustandes deren lokaler Population – unter grundsätzlicher Berücksichtigung des Tötungsverbotes – sind vorrangig die wertgebenden, rückläufigen oder seltenen Brutvogelarten (Rote Liste, Vogelschutzrichtlinie, Bundesartenschutzverordnung, EG-Verordnung) zu betrachten. Als konkret wertgebende Brutvogelarten sind Türkentaube, Star sowie Bluthänfling zu nennen. Bei allen im Betrachtungsraum übrigen festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um anpassungsfähige, ubiquitäre und somit häufigere Arten" (Bebauungsplan Innovatives Hotelkonzept Neunkirchen (Saarland) - Untersuchung zur Fauna, Ergebnisbericht, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, April 2024).

Bezüglich des Stars liegen zwei der drei Fundorte außerhalb des Plangebietes. Innerhalb der Gehölzbereiche in der Mitte des Plangebietes wurde die Türkentaube gefunden. Der Bluthänfling war im Gebüsch im südlichen Bereich anzutreffen.

Um Tatbestände zu umgehen, sind die Freischnitt- und Fällarbeiten außerhalb der Brutund Nistzeiten der Vögel durchzuführen. Durch die Beschränkung der Gehölzschnittarbeiten auf die gesetzliche Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar kann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung ausgeschlossen werden. Für den Verlust der Quartiere der drei Vogelarten innerhalb des Plangebietes sind zudem Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

Für den überplanten Fundort des Stars sind bei der Planung gezielt künstliche Brutplätze anzubieten. Es sind an geeigneten Stellen im nördlichen Umfeld des Vorhabens vor Baubeginn (CEF) mindestens 5 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm) anzubringen.

Für die überplanten Fundorte des Bluthänflings und der Türkentaube sind im nördlichen Umfeld des Plangebietes vor Baubeginn (CEF) als Ausgleich dichte Gebüsch/Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen zu entwickeln und zu pflegen. Vorhandene Hochstämme sind in die Pflanzungen zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes sind damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Avifauna nicht zu erwarten.



Abbildung 27: Fundorte wertgebender Brutvögel (Quelle: Bebauungsplan Innovatives Hotelkonzept Neunkirchen (Saarland) - Untersuchung zur Fauna, Ergebnisbericht, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, April 2024)

Herpetofauna

Im Saarland werden in o.g. Papier des LUA drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) sowie acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

In den folgenden Tabellen sind die Habitatansprüche der im Rahmen des § 44 BNatSchG für das Saarland relevanten Arten der Herpetofauna angeführt.

Tabelle 1: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Amphibienarten

Artname	Habitate
Geburtshelferkröte	Abgrabungen, Bergbaugebiete, Gewässernähe
Gelbbauchunke	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald
Kreuzkröte	Abgrabungen, Sandgebiete, vegetationsarme Bereiche
Springfrosch	Wald, Feuchtgrünland

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Tabelle 2: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Reptilienarten

Artname	Habitate	
Mauereidechse	(Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen	
Zauneidechse	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen	
Schlingnatter	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsche, Waldrand, Abgrabungen	

Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes sowie seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten der Reptilien nicht zu erwarten, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

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.

Tabelle 3: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Libellenfauna

Artname	Habitate
Zierliche Moosjungfer	Teiche, Weiher
Grüne Flussjungfer	Bäche, Gräben, Flüsse
Helm-Azurjungfer	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitate, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (Maculinea arion), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithos), Großer Feuerfalter (Lycaena dispar), Brombeer-Perlmuttfalter (Brenthis daphne), Spätsommer-Würfelfalter (Pyrgus crisii) und Zweibrütiger Würfelfalter (Pyrgus amoricanus), werden neun Nachfalterarten wie Augsburger Bär (Pericallia matronula), Espen-Frühlingsspanner (Epirranthis diversata), Felshalden-Flechtenbärchen (Setina roscida), Gamander-Kleinbärchen (Nola subchlamydula), 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.

Tabelle 4: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Tag- und Nachtfalter

Artname	Habitate
Thymian-Ameisenbläuling	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Feucht- und Nassgrünland
Großer Feuerfalter	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, ruderale Staudenfluren
Brombeer-Perlmuttfalter	Waldrand und Waldlichtungen
Spätsommer-Würfelfalter	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Zweibrütiger Würfelfalter	Halbtrockenrasen
Nachtkerzenschwärmer	Feucht- und Nassbrachen, ruderale Stauden-fluren, Ufer- Staudenfluren, Waldlichtungen
Augsburger Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen, warme Säume
Espen-Frühlingsspanner	Wald
Felshalden-Flechtenbärchen	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Gamander-Kleinbärchen	Halbtrockenrasen, warme Säume
Genetzter Dostspanner	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Mauer-Flechtbär	Felsen, Blockhalden, Mauern
Schwarzer Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen
Totholz-Flechtenspanner	Wald

Die genannten Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Futterpflanzen sowie der Störungsintensität im Plangebiet nicht zu erwarten.

<u>Käfer</u>

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 Kurzschröter (Aesalus scarabaeoides), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (Meloe rugosus) sowie um den Veränderlichen Edelscharrkäfer (Gnorimus variabilis). Mit Ausnahme des in blumenreichen Magerwiesen vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in Magerwiesen noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Artname Habitate

Großer Goldkäfer

Kurzschröter Ältere Laubwälder

Veränderlicher Edelscharrkäfer

Mattschwarzen Maiwurmkäfer Blumenreiche Magerwiesen

Tabelle 5: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten

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 der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs— und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Umweltschäden

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tierund Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 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.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet im Planungsgebiet die Erweiterung von Gewerbeflächen vor. Baubedingt sind Lärmimmissionen auf angrenzende Siedlungsbereiche zu erwarten. Aufgrund der nicht dauerhaften Wirkung werden diese als nicht erheblich eingestuft. Im Umfeld befindet sich zudem keine Wohnnutzung auf die das Vorhaben Auswirkungen hat.

6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Aufgrund der fehlenden Betroffenheit landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzungen sind durch Umsetzung des Vorhabens keine dahingehenden Auswirkungen gegeben.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Nennenswerte Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden. Die ortsbildprägende Baumreihe entlang der Königstraße wird erhalten. Diese schirmt das Hotel optisch von der Straße ab.

Dennoch ist aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Siedlungskörpers ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Planung in das Ortsbild zu richten. Diese Einbindung erreicht der Bebauungsplan in erster Linie über die Beschränkung der zulässigen Wandhöhe, die sowohl auf den vorhandenen Gebäudebestand als auch die topographische Situation im Planungsgebiet reagiert.

Eine Erholungsnutzung findet derzeit im Plangebiet nicht statt, so dass auch hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

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.

6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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 neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (maximal 60 % des Plangebietes) erreicht werden. Es wird damit dauerhaft auf 40 % der Fläche des Plangebietes eine Bebauung ausgeschlossen.

Die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes nach sich zieht. Gleichzeitig werden Offenland und Gehölzflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die Grünfestsetzungen durch Erhalt der Baumreihe im Westen bei.

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine rechnerische Bilanzierung gemäß dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen. Die Bewertung des Bestandes erfolgt aufgrund der aktuellen Biotopausstattung (Bewertungsblock A, Bewertungsblock B, Bewertung lst-Zustand). Die Bewertung des Planzustandes erfolgt anhand der zu erwartenden Biotopausstattung nach der Umsetzung des Vorhabens.

<u>Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) Geltungsbereich Bebauungs-plan</u>

Bewertungsblock A Erfassungseinheit ZTWA VI Ausprägung "Rote Ausprägung der Tierwelt "Rote Schichter Maturi Arten Schmette Arten Vögel Pflanzer linge (Tag falter) 1 Gebüsch 1.8.3 27 0,6 0,6 0,4 0,6 0,6 Wiese frischer Standorte 2.2.14.2 21 0,4 0,4 0,6 0,2 0,4 Feldgehölz 2.11 27 0,7 0,8 0,8 0,4 0,6 Baumreihe 2.12 27 0,8 0,6 0,4 0,6 0,6 Vollversiegelte Fläche 3.1 0 FIXBEWERTUNG

Tabelle 6 Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Tabelle 7	' Bewertungsblock	B Geltung	sbereich	Bebauungsp	lar

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotop- wert				Bew	ertungsblock B					ZTWB
IVI.	Klartext	Nummer	weit	Stickstoffzahl nach Ellenberg	Bela	II estung von au	ıßen	III	IV	Bedeut	V ung für Nat	urgüter	
				nach Ellenberg	1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie		Häufigkeit im Naturraum	1 Boden	2 Oberflä- chen- wasser	3 Grund- wasser	
1	Gebüsch	1.8.3	27	0,2	0,2					0,6		0,6	0,4
2	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4	0,2					0,6		0,6	0,5
3	Feldgehölz	2.11	27	0,2	0,2					0,6		0,6	0,4
4	Baumreihe	2.12	27	0,4	0,2					0,6		0,6	0,5
5	Vollversiegelte Fläche	3.1	0			•	•	FIXBEWERTU	NG				

Tabelle 8 IST-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd.	Lfd. Erfassungseinheit Biotop			Zusta	nds (-teil)	wert	Zwischen-	Flächenw	Ökologisch	Bewer-	Ökologi-
Nr.			wert				wert	ert	er Wert	tungsfakt	scher Wert
							Biotop-			or	(gesamt)
	Klartext	Nummer	BW	ZTW A	ZTW B	ZW	wert	FW	ÖW	BF	ÖW
1	Gebüsch	1.8.3	27	0,6	0,4	0,6	16	330	5.346		5.346
2	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4	0,5	0,5	11	345	3.623		3.623
3	Feldgehölz	2.11	27	0,7	0,4	0,6	16	1.930	31.266		31.266
4	Baumreihe	2.12	27	0,6	0,5	0,6	16	795	12.879		12.879
5	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	0	0	0	0	60	0		0
Σ								3.460	53.114		53.114
_											

Tabelle 9 Planzustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand				
INI.	Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungs- wert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungs- faktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,6)	3.1	2.076	0	0		0
	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1): Bepflanzung nicht überbaute Grundstücksflächen)	3.4	454	7	3.178		3.178
3	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P2: Stellplatzbäume)	2.12	3 Bäume	120 ÖW pro Baum	360		360
4	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P3: Randeingrünung)	3.4	90	10	900		900
5	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (P4: Erhalt Baumreihe)	2.12	840	16	13.440		13.440
Σ			3.460		17.878		17.878

Auf diese Weise ergibt sich für den Bebauungsplan ein ökologischer Wert von 53.114 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 17.878 Ökopunkten im Planungszustand (siehe oben). Es ergibt sich hieraus ein **Defizit von 35.236 Ökopunkten**, was 66 % des Bestandswertes entspricht. Damit kann innerhalb des Geltungsbereiches keine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

Im weiteren Verfahren müssen externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden, um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff zu kompensieren.

Bilanzierungstabellen Externe Ausgleichsflächen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Tabelle 10: Bewertungsblock A Externe Ausgleichsfläche

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit					Bewe	rtungsblock	A			ZTWA
	Klartext	Nummer		Ausprägung	II "Rote		II gung der	IV "Rote	V Schichten-	VI Maturit	
				der Vegetation	Liste"- Arten Pflanzen	-	Schmetter linge (Tag- falter)		struktur	ät	
1	Felgehölz	2.11	27	0,8		0,8	0,4			0,6	0,7

Tabelle 11: Bewertungsblock B Externe Ausgleichsfläche

Lfd.	Erfassungseinheit		Biotop-		Bewertungsblock B						ZTWB		
Nr.	Klartext	Nummer	wert	l Stickstoffzahl	I II Stickstoffzahl Belastung von außen			III	IV	Bedeut	V ung für Nat	urgüter	
				nach Ellenberg	1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u.		Häufigkeit im Naturraum	1 Boden	2 Oberflä- chen-	3 Grund- wasser	
							Industrie	•			wasser		
1	Felgehölz	2.11	27	0,2	0,2					0,6		0,6	0,4

Tabelle 12: IST-Zustand Externe Ausgleichsfläche

Lfd.	Erfassungseinheit		Biotop	Zusta	nds (-teil)) wert	Zwischen-	Flächenw	Ökologisch	Bewer-	Ökologi-
Nr.			wert				wert	ert	er Wert	tungsfakt	scher Wert
							Biotop-			or	(gesamt)
	Klartext	Nummer	BW	ZTW A	ZTW B	ZW	wert	FW	ÖW	BF	ÖW
1	Felgehölz	2.11	27	0,7	0,4	0,6	16	560	8.960		8.960
Σ								560	8.960		8.960

Tabelle 13: Planzustand Externe Ausgleichsfläche

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit				Planur	ngszustand	
INI.	Klartext	Nummer			Ökol. Wert ÖW	Bewertungs- faktor	Ökol. Wert ÖW
			Fläche qm	wert	Planung	BF	(gesamt)
1	Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus und Vögel	1.8.3	560	18	10.080		10.080
Σ			560		10.080		10.080

Auf diese Weise ergibt sich für die externe Ausgleichsfläche ein ökologischer Wert von 8.960 Ökopunkten im Bestand. Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 10.080 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein rechnerischer Überschuss von 1.120 Ökopunkten.

Ein Teil des durch den Bebauungsplan entstandenen ökologischen Defizits von 35.236 Ökopunkten kann somit durch die externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein ökologisches Defizit von **34.116** Ökopunkten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren festzulegen.

6.7 CEF-MASSNAHMEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLI-CHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Wie bereit in Kapitel 6.5.2 "Artenschutzprüfung" aufgeführt, können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ohne entsprechende Maßnahmen eintreten. Damit diese Verbotstatbestände vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können, sodass eine Beeinträchtigung / Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer der betroffenen Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

- Haselmaus: Für die überplanten Fundorte ist bei der Planung eine Erhöhung der Lebensraumkapazität auf der Fläche nördlich angrenzend an das Plangebiet zu erzielen. Hier sind vor Baubeginn (CEF) 15 Haselmauskästen auszubringen. Bei einer Rodung innerhalb des gesetzlich festgesetzten Rodungszeitraums und des vollständigen Rückschnitts der Vegetation bis zum Boden, ist davon auszugehen, dass die Haselmaus in die vorhandenen/geschaffenen Habitate im Umfeld des Plangebietes ausweicht.
- Wertgebende Brutvögel: Um Tatbestände zu umgehen, sind die Freischnitt- und Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Nistzeiten der Vögel durchzuführen. Für den überplanten Fundort des Stars sind bei der Planung gezielt künstliche Brutplätze anzubieten. Es sind an geeigneten Stellen im nördlichen Umfeld des Vorhabens vor Baubeginn (CEF) mindestens 5 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 5,0 cm) anzubringen. Für die überplanten Fundorte des Bluthänflings und der Türkentaube sind im nördlichen Umfeld des Plangebietes vor Baubeginn (CEF) als Ausgleich dichte Gebüsch/Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen zu entwickeln und zu pflegen. Vorhandene Hochstämme sind in die Pflanzungen zu integrieren.

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden darüber hinaus 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.

6.8 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt keine Alternativenprüfung vor.

Aufgrund der Verkehrsgünstigen Lage in der Innenstadt von Neunkirchen, erscheint der Standort als sehr gut geeignet.

6.9 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGA-BEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Die ausstehenden Gutachten zu den Schutzgütern Arten und Biotope werden derzeit erstellt und können erst bei Vorlage zusammenfassend bewertet werden.

6.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIR-KUNGEN

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.

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 Kreisstadt 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").

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 Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu konzipieren.

Durch die Entwicklung des vorgesehenen Sondergebietes kommt es innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld zu einem geringfügigen Anstieg von Lärmimmissionen.

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind bereits durch die Lage an der stark befahrenen Königstraße beeinträchtigt. Wohnbebauung ist östlich angrenzend an das Plangebiet zu finden. Durch die riegelartige Bebauung des Hotelgebäudes kann eine leicht abschirmende Wirkung von der Königstraße erzeugt werden.

Zudem sind die Stellplätze vorwiegend von der Wohnbebauung abgewandt orientiert, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

7.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die stark befahrene Königstraße, die eine Trennwirkung hervorruft und die nordwestlich gelegenen gewerblichen Nutzungen geprägt.

Die Planung greift zwar in bestehende Grünflächen ein, die zusätzlichen Änderungen und Beeinträchtigungen können allerdings durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, wie dem Erhalt wichtiger Grünstrukturen, auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Aber auch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie die festgesetzte angepasste Höhenentwicklung der Gebäude mildern die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die umliegenden Straßen und eine Zufahrt an der Schwebelstraße gewährleistet.

7.1.5 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 ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und unter-

einander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die Änderung des Bebauungsplanes eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße"

- Durch den Bebauungsplan wird das Angebot an Hotelzimmern erweitert.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage eine günstige Anbindung an die Innenstadt und das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz.
- Das Hotel soll die Nachfrage nach günstigen Hotelzimmern für Durchreisende und Monteure etc. bedienen, die aufgrund einer Online-Abwicklung rund um die Uhr reserviert und bezogen werden können.

7.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" sprechen. Entsprechende Argumente werden anhand der im Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

7.3 FAZIT

Die Kreisstadt Neunkirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 138 "Adlerstraße/Schwebelstraße" eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 02.10.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale

8 ANHANG

8.1 Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand September 2023)

Tabelle 14: Artenliste Sonstiges Gebüsch (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach EL- LENBERG
Acer campestre	Feldahorn	6
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Arctium tomentosum	Filzige Klette	9
Prunus avium	Vogel-Kirsche	5
Rubus sect. Rubus	Brombeere	X
Mittelwert		6,6

Tabelle 15: Artenliste Wiese frischer Standorte (2.2.14.2.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach EL- LENBERG
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	5
Agrostis capillaris (tenuis)	Rotes Straußgras	4
Arctium tomentosum	Filzige Klette	9
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	7
Bromus sterilis	Taube Trespe	5
Convolvulus arvensis	Ackerwinde	X
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras	6
Daucus carota	Wilde Möhre	4
Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut	8
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	?
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	7
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	4
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	3
Malva moschata	Moschus-Malve	4
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	X
Potentilla anserina	Gänse-Fingerkraut	7
Potentilla sterilis	Erdbeer Fingerkraut	6
Rumex crispus	Krauser Ampfer	5
Tanacetum vulgare	Rainfarn	5

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach EL- LENBERG
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn	7
Trifolium pratense	Wiesen-Klee	x
Mittelwert		5,6

Tabelle 16: Artenliste Feldgehölz (2.2.14.2.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach EL- LENBERG
Acer campestre	Feldahorn	6
Acer campestre	Feldahorn	6
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	5
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	5
Arctium tomentosum	Filzige Klette	9
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	4
Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut	8
Galium aparine	Klebkraut	8
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz	7
Hedera helix	Efeu	X
Prunus avium juv.	Vogel-Kirsche	5
Prunus avium juv.	Vogel-Kirsche	5
Robinia pseudacacia juv.	Robinie	X
Robinia pseudacacia juv.	Robinie	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	9
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
Mittelwert		6,9

- 8.2 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG
- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: https://ffh-an-hang4.bfn.de/ (Stand: 27.03.2024).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/ (Stand: 27.03.2024)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geo-portal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 27.03.2024)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKU-MENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUST-GEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (17) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (18) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.