

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt Neunkirchen / Saar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132  
„Seniorenresidenz Süduferstraße“ und  
parallele Teiländerung des Flächennutzungs-  
planes

**Begründung**

Verfahrensstand: Auslegung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ und  
parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Bearbeitet im Auftrag der

**Römerhaus Bauträger GmbH**

Hofstückstraße 26  
D 67105 Schifferstadt

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](mailto:info@argusconcept.com)

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

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **06.05.2019**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Neubau eines Senioren- und Pflegeheims	1
1.2	Gründe für die Standortwahl	2
1.2.1	Integrierte Lage	2
1.2.2	Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung	2
1.2.3	Attraktive Standortvoraussetzungen	2
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	3
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.1.1	LEP-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	Verwendete Fachgutachten	8
4.4	Restriktionen für die Planung	8
4.4.1	Immissionsschutz	8
4.4.2	Naturgasaustritte	9
4.4.3	Altlasten	9
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1	Sonstiges Sondergebiet – Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	10
5.2	Mass der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Grundflächenzahl	12
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	12
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	13
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	14
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	14
5.5	Verkehr	15
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	15
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	15

5.6	Ver- und Entsorgung	15
5.6.1	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	16
5.6.2	Abwasser/ Entwässerung	16
5.6.3	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	16
5.7	Lärmschutz	16
5.7.1	Grundlagen	16
5.7.2	Festsetzungen	17
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	18
5.8.1	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	18
5.9	Kennzeichnung von Flächen	20
5.9.1	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB - Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	20
5.9.2	Altlastenverdachtsfläche NK_22203 „Baustoffhandlung Robert Röhlinger“	21
5.10	Hinweise	21
5.10.1	Einhaltung der Grenzabstände (gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973)	21
5.10.2	Vegetationsschutz	21
5.10.3	Schutz des Oberbodens	21
5.10.4	Baumpflanzungen	21
5.10.5	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	21
5.10.6	Artenschutz	22
5.10.7	Bahnlinie	22
5.10.8	Telekommunikationslinien	22
5.10.9	Munitionsgefahren	22
5.10.10	Bodendenkmäler	22
5.10.11	Alter Bergbau	22

## 6 UMWELTBERICHT 23

6.1.1	Angaben zum Standort	23
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	23
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	23
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	24
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	24
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	24
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	24
6.2.2	Naturraum und Relief	25
6.2.3	Geologie und Böden	25
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	26
6.2.5	Klima und Lufthygiene	26

6.2.6	Arten und Biotope	26
6.2.7	Kultur- und Sachgüter	29
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs und Ausgleichsmassnahmen	30
6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	30
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	30
6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	33
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	39
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	40
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	41
6.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	41
6.7	Prüfung von Planungsalternativen	43
6.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	43
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>44</b>
7.1	Auswirkungen der Planung	44
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	44
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	44
7.1.3	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung	45
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	45
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschliesslich des Natur-schutzes und der Landschaftspflege	45
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	45
7.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	45
7.1.8	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	45
7.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	45
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	45
7.2.1	Argumente für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	46
7.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	46
7.3	Fazit	46
<b>8</b>	<b>ANHANG</b>	<b>47</b>

8.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen im Plangebiet – Artenlisten (Stand September 2018)	47
8.2	Ergebnisse der Flächen- und Gebäudeinspizierung (Öko-LOG Freilandforschung, Oktober 2018)	49
8.1	Quellenverzeichnis Umweltprüfung	57

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Neunkirchen hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes<sup>1</sup> Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ sowie zur parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ inklusive der parallelen FNP-Teiländerung verfolgt die Stadt Neunkirchen / Saar folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Neubau eines Senioren- und Pflegeheims

Die Römerhaus Bauträger GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Senioren-Residenz auf dem rund 0,5 ha großen Grundstück Süduferstraße 18 in Neunkirchen / Saar. Diese Einrichtung soll von dem Partnerunternehmen „Römergarten Senioren-Residenzen GmbH“ aus Schifferstadt betrieben werden.

Vorgesehen ist hier eine Senioren-Residenz mit ca. 90 Pflegebetten verteilt auf drei Geschosse. Darin enthalten sind ca. 18 Pflegebetten im Erdgeschoss für demente Bewohner. In allen Geschossen sind zudem die erforderlichen Sozial- und Pflegeräume geplant. Ergänzt werden soll die Einrichtung durch eine hauseigene Cafeteria mit Großküche.

Das geplante Gebäude besteht aus einem U-förmigen Baukörper mit drei Vollgeschossen und Teilunterkellerung. Die geplante Traufhöhe beträgt max. 10,0 m, die Firsthöhe des Satteldachs max. 13,00 m.

Da das Vorhaben sich nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

---

<sup>1</sup> Die Gemeinde 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 Gemeinde 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 Gemeinde 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 Gemeinde 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.

Die Kreisstadt Neunkirchen / Saar unterstützt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit das Ansinnen des Pflegeheimbetreibers. Angesichts der zunehmenden Zahl älterer Menschen in der Stadt sieht sie in der Errichtung einer weiteren Pflegeeinrichtung eine wichtige Ergänzung der kommunalen sozialen Infrastruktur.

## 1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

### 1.2.1 Integrierte Lage

Das Planungsgebiet im Bereich der Süduferstraße 18 ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, welche in lediglich 600 m Entfernung von der Innenstadt von Neunkirchen liegt.

Diese zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern des Gebietes weiterhin am öffentlichen Leben in der Stadt teilzunehmen. Auch aus ökologischer Sicht ist einer angemessenen innerörtlichen Verdichtung immer der Vorzug vor einer Bebauung auf der grünen Wiese zu geben.

### 1.2.2 Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung

Die Darstellung ausreichender Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Weiterentwicklung der Stadt muss sich an den übergeordneten Vorgaben der Raum- und Landesplanung und der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten allgemeinen Planungsgrundsätze orientieren. Hierbei sind auch Zielvorstellungen im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung zu beachten. Dazu gehören:

- die Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, Brachflächen),
- die Bevorzugung von zentrumsnah gelegenen Flächen zur Verkehrsvermeidung
- umweltgerechte Planung durch ein flächensparendes, verdichtetes Bauen unter Beachtung der örtlichen Strukturen

Bei Betrachtung aller Rahmenbedingungen bietet das Plangebiet, als innerörtliche Fläche, in geringer Entfernung vom Zentrum alle Voraussetzungen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

### 1.2.3 Attraktive Standortvoraussetzungen

Neben den genannten Möglichkeiten für die nachhaltige Stadtentwicklung weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage, insbesondere zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, gute Standortvoraussetzungen auf.

So befinden sich ein Netto-Markt, das Fliedner-Krankenhaus, der Stadtpark und weitere Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet. Hierdurch wird das Plangebiet gerade auch für ältere Generationen attraktiv.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, ob die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB erfolgen kann. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommenen



wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Neunkirchen / Saar gelegene Fläche mit einer Größe von rund 0,5 ha.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Fläche sowie der innerörtlichen Nachverdichtung zum Bau einer Altenbetreuungs- und Pflegeeinrichtung mit angegliederten und ergänzenden Nutzungen. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Daher ging man ursprünglich davon aus, dass das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Aufgrund der lagebedingt zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Belange hat sich die Stadt Neunkirchen / Saar allerdings nachträglich dazu entschieden den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Der formelle Beschluss zum Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren zum Regelverfahren wird in der Stadtratssitzung am 15.05.2019 erfolgen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

### **3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET**

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

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neunkircher Innenstadt zwischen Süduferstraße, Taubenstraße und Ringstraße.

Das Plangebiet bewegt sich auf einer Höhe zwischen 248 und 249 m über NN und ist, auch bedingt durch die Vornutzung, fast eben.

Die Lage des Plangebietes im Raum ist der nachstehend wiedergegebenen Abbildung zu entnehmen.

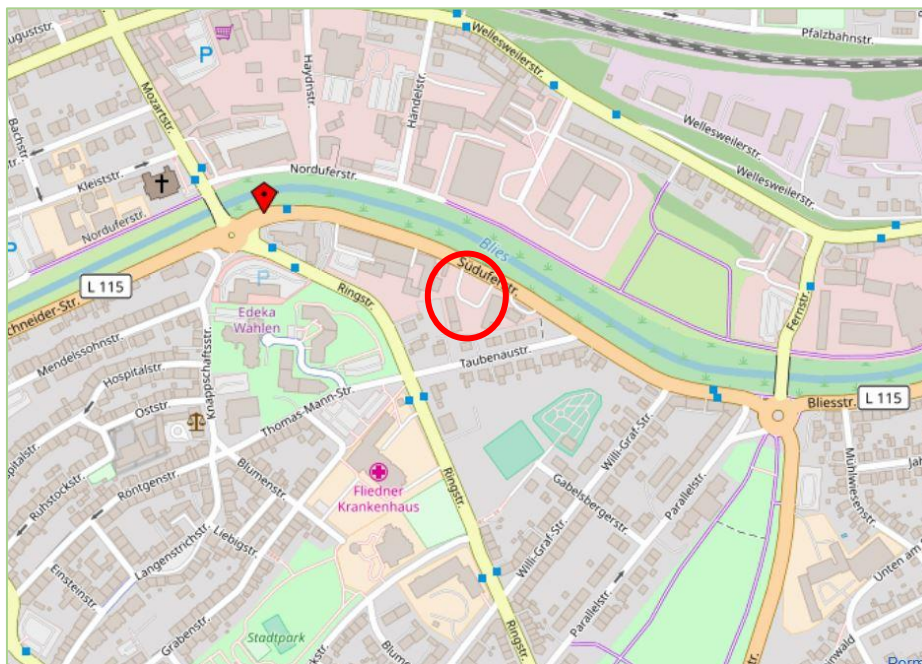


Abbildung 1: Lage im Raum

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Süduferstraße 18 (Parzelle 20/38 und 27/9 in Flur \_\_ der Gemarkung Neunkirchen).

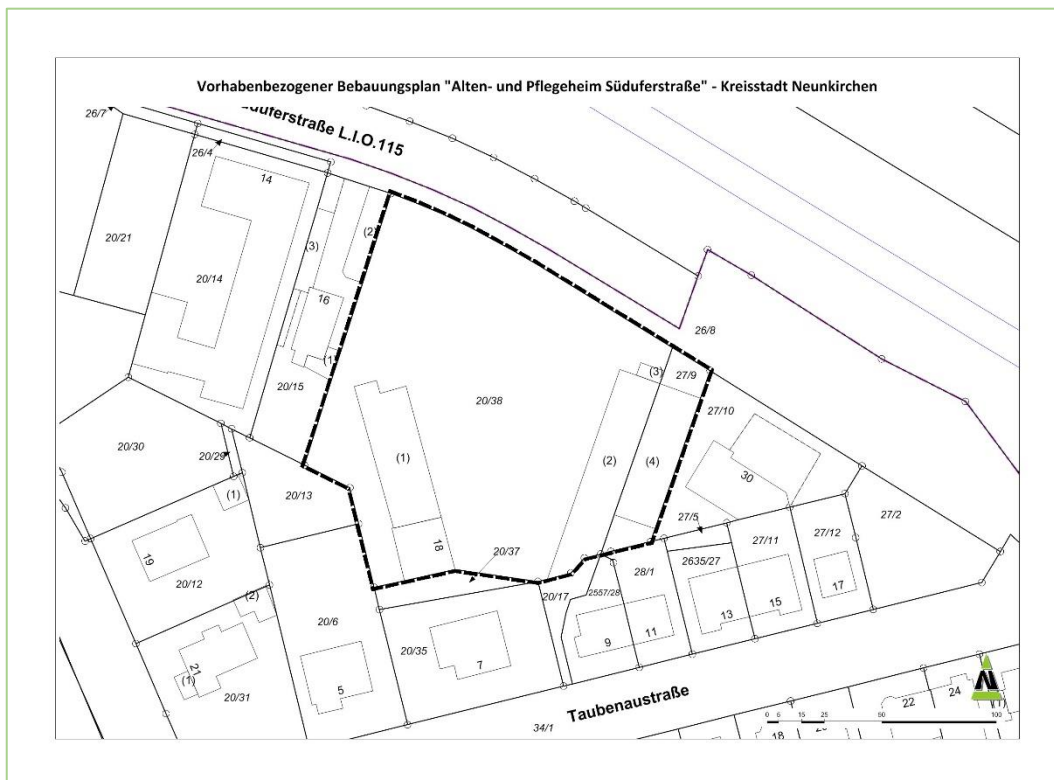


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Süduferstraße

- Im Westen: durch die östliche Grenze des Grundstücks Süduferstraße 16
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Grundstücke Taubenstraße 5, 7, 9 und 11
- und Osten: durch die hier vorhandene Tankstelle Süduferstraße 30

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wurde ehemals durch das Unternehmen Robert Röhlinger Bauwelt genutzt. Die großflächige Versiegelung, Gewerbehallen und Restlager von Baustoffen deuten derzeit noch auf diese ehemalige Nutzung hin.

Eine nähere Beschreibung der Nutzungen und Biotope im Plangebiet gibt Kapitel 3.4.5 „Arten und Biotope“ wieder.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Nördlich des Plangebietes liegt die Süduferstraße, die zwischen Plangebiet und Blies verläuft. Im Norden der Blies folgt dann das Gelände der Neunkircher Verkehrsbetriebe.
- Im Westen des Plangebietes finden sich überwiegend gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Hierzu gehören eine Beratungsstelle der Pro Familia, ein Netto-Markt sowie die Agentur für Arbeit.
- Südlich des Plangebietes überwiegt entlang der Taubenstraße eine Wohnbebauung.
- Im Osten des Plangebietes ist eine JET-Tankstelle gelegen.

## 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-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 Stadt Neunkirchen die Funktion des Mittelzentrums ein.

Für die zentralen Orte definiert der LEP Teilbereich „Siedlung“ folgende planungsbedeutende 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.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den landesplanerischen Vorgaben.

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

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter überörtlichen Gesichtspunkten im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu koordinieren und zu sichern. Der Plan legt dabei die Ziele der Raumordnung fest, die die Naturgüter unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben, sie wesentlich berühren oder sie als Grundlage für umweltverbessernde Planungen haben.

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.

Lediglich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen, für die Ziele der Raumordnung definiert sind.

##### **Angrenzend Trassenbereich für Straßen**

So wird die Süduferstraße als Trassenbereich für Straßen und hier dem Tertiärnetz zugehörig dargestellt. In diesen Trassenbereichen sind Maßnahmen zur Verbesserung des Primär-, Sekundär- und Tertiärnetzes vorzunehmen und in den Verkehrsentwicklungsplan sowie in die Bauleitplanung aufzunehmen.

##### **Angrenzend Vorranggebiet für Hochwasserschutz**

Die sich nördlich anschließende Blies und deren unmittelbares Umfeld wird als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) festgelegt. In den Textlichen Festlegungen des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt (13. Juli 2004) heißt es:

*„In Vorranggebieten für Hochwasserschutz (VH) sind Überschwemmungsgebiete festzusetzen. In VH sind jegliche Siedlungserweiterungen und -neuplanungen (d.h. Wohnen, Gewerbe, Einrichtungen für Freizeit und Sport) unzulässig. Wenn aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit in VH Flächen für bauliche Anlagen (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Brücken) in Anspruch genommen werden müssen, so ist das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern. Aufforstungsmaßnahmen in VH sind nur erlaubt, wenn diese nachweislich dem Hochwasserabfluss nicht entgegenstehen.“*

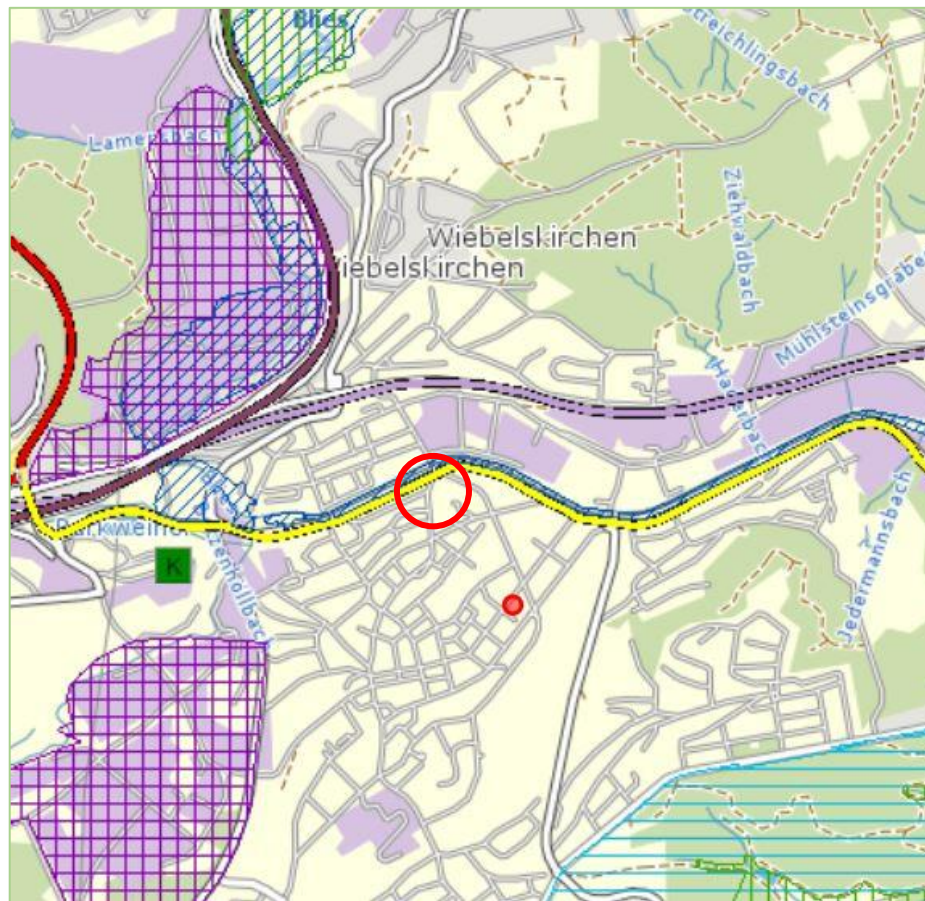


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Umwelt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des VH sowie fehlender Beeinträchtigungen der Süduferstraße steht die vorliegende Planung den Vorgaben der Landesplanung nicht entgegen.

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festsetzt, muss der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen im Parallelverfahren geändert werden.

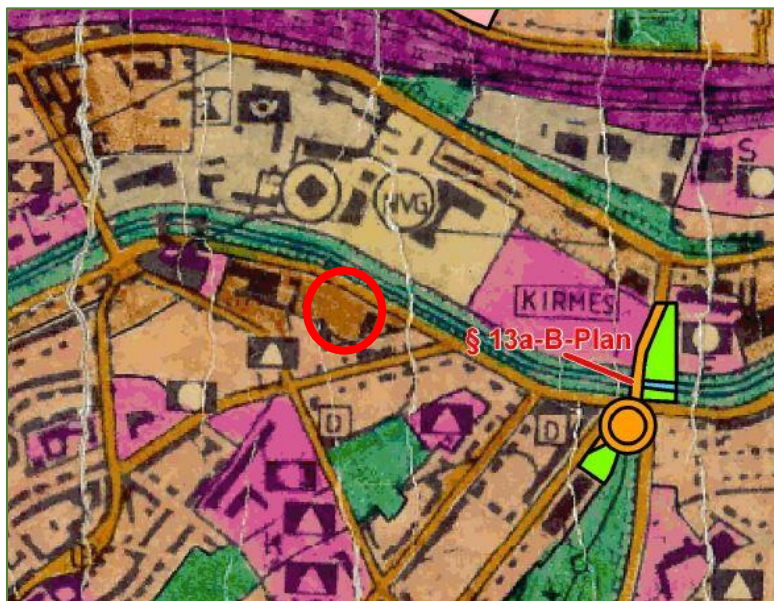


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden in erster Linie auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Süduferstraße“ (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, St. Wendel, 06.03.2019)

#### 4.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand geht man für das Plangebiet von folgenden Restriktionen aus:

##### 4.4.1 Immissionsschutz

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

Für die Entwicklung des Plangebietes sind folgende Lärmeinwirkungen relevant, die auf das Plangebiet einwirken:

- Verkehrslärm der Süduferstraße, der Ringstraße und der Taubenastraße
- Bahnlärm der Bahnstrecke 3282 „Homburg – Neunkirchen“
- Gewerbelärm der JET-Tankstelle, des Nettomarktes, der KEW (Kommunale energie- und Wasserversorgung AG) und der NVG (Neunkircher Verkehrs GmbH)

Zudem ist zu prüfen, ob vom der geplanten Seniorenresidenz durch technische Gebäudeausrüstung, Logistik und Mitarbeiter- und Besucherverkehr, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, Lärmauswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen ausgehen.

Aus den o.g. Gründen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen.

#### **4.4.2 Naturgasaustritte**

Laut einer Stellungnahme des Bergamt Saarbrücken können im Planbereich Naturgasaustritte (CH<sub>4</sub>) an die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Derartige Austritte können durch Tiefbauarbeiten bis hin zur Explosionsgefahr noch verstärkt werden. Das Plangebiet sollte daher auf Naturgasaustritte geprüft werden. Sollten Ausgasungen festgestellt werden so sind besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Im Bebauungsplan erfolgt aus diesem Grund eine Kennzeichnung als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

#### **4.4.3 Altlasten**

Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass das Plangebiet im ALKA unter der Kennziffer NK\_22203 und der Bezeichnung „Baustoffhandlung Robert Röhlinger“ geführt wird.

Zu der Verdachtsfläche liegen keinerlei Kenntnisse hinsichtlich Boden- oder Grundwasserunreinigungen vor.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
  - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
  - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen

Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Das LUA führt zu der Altlastenverdachtsfläche in seinem Schreiben vom 27.05.2019 aus:

*„Der Stadt Neunkirchen wird empfohlen, die Verträglichkeit der Altlastverdachtsfläche mit der geplanten Standortnutzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ermitteln zu lassen, der eine Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser i.S. der Bundesbodenschutzverordnung vornimmt. Der Altlastverdacht ist insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann.“*

*Alternativ kann die Stadt die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB knüpfen und somit den Vorhabenträger zur Herstellung der Zulässigkeit der Folgenutzung verpflichten. Die Zulässigkeit kann so lange eingeschränkt bleiben, bis gutachterlich durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen der Altlastverdacht ausgeräumt oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.“*

Die Stadt Neunkirchen greift die Empfehlung des LUA auf und wird im Plangebiet ein „Bedingtes Baurecht“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB festsetzen sowie eine Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vornehmen.

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

##### Festsetzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als

##### **Sonstiges Sondergebiet – Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich**

festgesetzt.

##### Zulässige Arten von Nutzungen

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen und Demenzbereich
- Wohnungen für betreutes Wohnen
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind



- Stellplätze
- Feuerwehrumfahrt

#### Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

#### Bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsnutzung ist solange unzulässig, bis durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen der Altlastverdacht ausgeräumt oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

#### Erklärung/ Begründung

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann eine Gemeinde für Nutzungen, die sie in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht unterbringen kann, ein Sondergebiet festsetzen. Dies heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass auch keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist.

Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben. Alle einzelnen in den jeweiligen Sondergebietsteilbereichen vorgesehenen Nutzungen wären allein gesehen zwar auch in einem anderen Baugebietstyp zulässig (z.B. Seniorenwohnungen in einem Wohngebiet), die Kombination und Mischung der einzelnen Nutzungen bzw. auch die Größenordnung der vorgesehenen Nutzungen unterscheidet sich aber von allen „üblichen“ Baugebietstypen.

So ist innerhalb des Planungsgebietes ein Nutzungsmix in erster Linie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen, durch die das Ziel verfolgt wird, mit einer Altenhilfeeinrichtung eine weitere soziale und in Neunkirchen benötigte Nutzungsform zu realisieren.

Vervollständigt werden die genannten Einrichtungen durch weitere Anlagen, die zusätzlich zur Attraktivität und Funktionalität des Vorhabens beitragen sollen. Hierzu gehören beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, d.h. eine Cafeteria, die die wohnungsnaher Versorgung der alten und daher wenig mobilen Menschen ergänzen und einen Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für Besucher und Bewohner darstellen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die festgesetzten zulässigen Arten der Nutzung ermöglichen auch die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. eines Friseurbetriebes oder auch von Behandlungsräumen und ähnlichen Nutzungen, die das Alten- und Pflegeheim sinnvoll ergänzen können. Zudem sind auch selbstbestimmte Wohnformen im Alter vorgesehen, in denen allerdings gleichzeitig die Vorzüge eines Pflegeheimes (z.B. zur Einnahme des Mittagstisches) in Anspruch genommen werden können.

Nähere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen regelt der Durchführungsvertrag.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig. Sie

können aber nach § 12 Abs. 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf. Sofern der Durchführungsvertrag bereits erfüllt und damit gegenstandslos geworden ist, kann ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

Die Festsetzung des Bedingten Baurechtes gem. § 9 Abs. 2 BauGB erfolgt auf Empfehlung des LUA aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsfläche.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 5.2.1 Grundflächenzahl

#### **Festsetzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Sonstigen Sondergebiet auf 0,8 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.

#### **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.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet wird hier die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der GRZ erreicht. Hierdurch wird eine bestmögliche Ausnutzung der für ein Objekt dieser Art und Größenordnung relativ knapp bemessenen zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt. Dies ist v.a. auch deshalb notwendig, weil das Erfordernis besteht, auch die Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Auswirkungen auf den natürlichen Boden werden hierdurch nicht erwartet, da weite Teile des Plangebietes bereits versiegelt sind.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### **Festsetzung**

Für das Sonstige Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Traufhöhe TH (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite) und die max. Firsthöhe FH (Oberste Dachbegrenzungskante), jeweils über dem Niveau der gegenwärtigen Höhe

der Süduferstraße, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse festgesetzt:

TH: 10,00 m

FH: 13,00 m

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Dachaufbauten und Anbauten zur Unterbringung von nachgeordneten Anlagen und technischen Einrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind (Aufzug, Treppenhäuser u.ä.). Diese sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 % des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer max. Höhe von 1,00 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 eine kombinierte Festsetzung von Höhe baulicher Anlagen und maximaler Vollgeschosszahl (siehe Abschnitt 5.2.3)

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 Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe orientieren sich im Sonstigen Sondergebiet an den Vorgaben des Vorhabenträgers. Hierbei wurde eine gute Einbindung in das Stadtbild angestrebt, wo unter Berücksichtigung der topographischen Situation ähnlich hohe Gebäude zu finden sind.

### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Sonstigen Sondergebiet auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung**

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Begrenzung auf maximal III Vollgeschosse verfolgt die gleichen Zielvorstellungen wie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, nämlich die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen.

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

#### **Festsetzung**

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Unterschieden werden hierbei offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand mit max. 50 m Gebäudelänge), geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) oder abweichende Bauweise (weder offene noch geschlossene Bauweise).

Im Sonstigen Sondergebiet wird aufgrund der Gebäudelänge über 50 m die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

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

#### **Festsetzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten, Stellplätze sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

#### **Erklärung / Begründung**

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

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

Die Baugrenzen orientieren sich hierbei im Sonstigen Sondergebiet mit dem u-förmigen Baukörper an den konkreten Vorgaben des Vorhabenträgers, lassen aber auch einen ausreichenden Spielraum für eventuell noch erforderliche Planänderungen beim Vorhaben.

## 5.5 VERKEHR

### 5.5.1 Verkehrliche Konzeption

#### Verkehrsanbindung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt direkt an die Süduferstraße (L.I.O. 115). Diese parallel zur Blies verlaufende Straße ist die wichtigste Ost-West-Verkehrsachse der Kreisstadt Neunkirchen und verbindet die Innenstadt mit dem Stadtteil Wellesweiler. Die L 115 mündet ca. 400 m östlich des Plangebietes in die Fernstraße und 1,1 km westlich in die Königsstraße. Die Fernstraße stellt die Anbindung in Richtung BAB A 8 (Anschlussstelle Wellesweiler) sicher, die Königsstraße über die Westspange die Anbindung an die BAB A 8 (Anschlussstelle Neunkirchen-Spiesen). Zudem ist in Richtung Westen über die Peter-Neubert-Allee auch die B 41 gut erreichbar.

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

#### ÖPNV-Anschluss

Etwa 300 m westlich des geplanten Alten- und Pflegeheims befindet sich die Bushaltestelle Mozartbrücke der Neunkircher Verkehrs GmbH (NVG). Zudem ist ca. 400 m östlich die Haltestelle Fernstraße gelegen. Hier verkehrt die Linie der 303 der NVG mit folgendem Streckenverlauf:

- Neunkirchen - Wellesweiler - Bexbach - Oberbexbach (- Frankenholz - Höchen)

Damit ist das Plangebiet auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

#### Ruhender Verkehr

Im Sonstigen Sondergebiet sind Besucher- und Bediensteten-Stellplätze zwischen geplantem Alten- und Pflegeheim und der Süduferstraße sowie östlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Weiterhin ist östlich der Seniorenresidenz eine Doppelgarage geplant.

#### Fußläufige Anbindung und Radverkehr

Eine Fußwegeverbindung, auch in Richtung Innenstadt, verläuft parallel zur Süduferstraße.

### 5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze sowie ihre Zufahrten im Sonstigen Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen sowie zwischen vorderer Baugrenze und Süduferstraße auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

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.

### 5.6.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt im Stadtgebiet Neunkirchen / Saar über die Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG Neunkirchen (KEW). Diese kann das Senioren- und Pflegeheim über das in der Süduferstraße liegende Ortsnetz mit Strom, Gas und Wasser versorgen.

### 5.6.2 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist die Stadt Neunkirchen / Saar zusammen mit dem Entsorgungsverband Saar. Auch hier bestehen Anschlusspunkte an das städtische Kanalnetz in der Süduferstraße.

### 5.6.3 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

#### **Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Sondergebiet ausnahmsweise sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5.7 LÄRMSCHUTZ

### 5.7.1 Grundlagen

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch das Schalltechnische Beratungsbüro GSB, St. Wendel, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses führt aus:

*Für die Entwicklung des Plangebiets ist die schalltechnische Untersuchung des einwirkenden Verkehrslärms der Süduferstraße (L 115) sowie der Ringstraße und der Taubenaustraße als auch der Bahnstrecke 3282 (Homburg–Neunkirchen) der Deutschen Bahn AG erforderlich. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen Plangebiet und insbesondere der L 115 sind schalltechnische Konflikte nicht auszuschließen. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage der schalltechnischen Situation wird die DIN 18.005-1 'Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung', vom Juli 2002 i. V. m. dem Beiblatt 1 vom Mai 1987 herangezogen. Insbesondere bei der Erarbeitung des Lärmschutzkonzepts wird auf die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018 abgestellt.*

*Es befinden sich auch diverse Gewerbebetriebe im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, deren Einwirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen sind.*

*Die Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich. Schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.*

(...)

*Für die schalltechnische Modellierung wurden vom Auftraggeber Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die vorhandene räumliche Situation, die maßgeblichen Schallquellen, die Gebäude im Bestand sowie die geplante Seniorenresidenz wurden in ein digitales Simulationsmodell (Schallberechnungssoftware SoundPLAN 8.1) überführt und anschließend Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen im und außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die so ermittelten Beurteilungspegel an den Gebäuden wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.*

*Auf eine Untersuchung des Lärms, der durch die nordöstlich gelegene Festwiese verursacht wird, kann verzichtet werden, da nach Aussage des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz Saarland (LUA) an maximal 18 Tagen im Jahr Veranstaltungen stattfinden und folglich die erhöhten Werte für seltene Ereignisse der Freizeitlärmrichtlinie der LAI von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts herangezogen werden können und diese auch schon an näher gelegener Wohnbebauung eingehalten werden müssen, so dass keine Konflikte am Planvorhaben zu erwarten sind.“*

## 5.7.2 Festsetzungen

Im Ergebnis aus diesem schalltechnischen Gutachten trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

### **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Schutz gegen Verkehrslärm**

##### Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung der Seniorenresidenz sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Abbildungen A06-0 bis A06-2 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Bauantragsverfahrens auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

##### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf bei Pegeln über 50 dB(A) in der Nacht (Abbildungen A06-0 bis A06-2 des schalltechnischen Gutachtens) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,ges}$  aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als  $\sim 25$  dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

##### Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (vgl. Themenkarte #, Abbildung A02-0 bis A02-2 des schalltechnischen Gutachtens).

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 62 dB(A) vorliegen.

### **Anlagenlärm durch das Planvorhaben**

Im Beurteilungszeitraum Nacht darf nur eine Nutzung der nördlichen drei Stellplätze des östlichen Parkplatzes erfolgen.

## **5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Plangebietes ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

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

#### **Festsetzungen:**

#### **P1: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und parkartig zu begrünen. Hierzu sind innerhalb der Fläche mindestens 4 mittelgroße standortgerechte Laubbaumhochstämme (Bäume 2. Ordnung) sowie mindestens 4 Strauchgruppen aus jeweils mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

#### **P2: Stellplatzbegrünung**

Die Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zu begrünen. Hierzu ist pro 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, möglichst großkroniger Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv., StU 14-16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 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. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich von Stellplatzflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die aktuelle „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (März 2018) herangezogen werden. Die unten stehende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze dar.

#### **Pflanzliste:**

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)



Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### Pflanzenliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

#### Pflanzenqualität

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

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Stellplatzbäume (P2), Parkbäume (P1): 3 xv., StU 14-16 cm

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

#### **Erklärung / Begründung:**

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von vorhandenen Grünstrukturen sollen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen neue Ersatzlebensräume schaffen, gleichzeitig zur attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung der neuen Bebauung dienen. Ein weiterer Aspekt der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Eingrünung und damit Abschirmung der neuen Gebäudestrukturen zur vorhandenen Bebauung sowie zu den angrenzenden Nutzungsbereichen.

So trägt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (P1) sowie die Stellplatzbegrünung (P2) zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei. Diese bieten durch das Ziel einer parkartigen Gestaltung attraktiven Erholungs- und Freizeitraum im Umfeld der Gebäude, tragen gleichzeitig durch die entsprechend festgesetzten Gehölze zur Eingrünung des Gebäudekomplexes bei. Die Gehölzpflanzungen bieten gleichzeitig durch Pflanzung heimischer Gehölze neuen Lebensraum für synanthrope Arten Fauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Heimische, standortgerechte Gehölze stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten im Straßenraum, d.h. im direkten Umfeld der Bebauung sowie der Stellplatzflächen, sind Baumarten bzw. deren Sorten zu ver-

wenden, die an die Wuchsbedingungen im Siedlungsbereich, der infolge besonderer Immissions- und Klimabedingungen spezielle Anpassungen erfordert, angepasst sind. In diesen Bereichen des Plangebietes sind daher nicht ausschließlich heimische Gehölzarten zu erwarten, denn Ziel der Pflanzung sind im besiedelten Raum möglichst langlebige und sichere Gehölzbestände. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen. Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

## 5.9 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Die Kennzeichnung von Flächen ist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu unterscheiden. Festsetzungen regeln normativ verbindlich die Inhalte des Bebauungsplanes, Kennzeichnungen haben nur eine Hinweis- und Warnfunktion. Es kommt ihnen kein rechtsverbindlicher Festsetzungscharakter zu. Die Kennzeichnung richtet sich an die am Vollzug des Bebauungsplanes Beteiligten, wie Behörden, Grundstückseigentümer und Bauwillige und bezieht sich auf Angelegenheiten, die für die Grundstücksnutzung wegen möglicher Gefährdungen und damit bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu ergreifenden Maßnahmen von Bedeutung sind.

Folgende Kennzeichnungen werden daher im Bebauungsplan erforderlich:

### 5.9.1 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB - Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Plangebiet kommt es zu Naturgasaustritten. Folgende Maßnahmen sind zur Gefahrenreduzierung zu beachten:

- Über der Filterschicht ist eine Sauberkeitsschicht aufzubringen
- Einbau einer 0,5 mm starken Dichtungsfolie oder einer Bitumenschweißbahn zwischen Bodenbelag und Sauberkeitsschicht bzw. Fundament, durchgehend unter dem gesamten Gebäude
- Verlegung der Entwässerung in KG-Rohr mit gasdichten Muffen
- Keine Leitungen (z.B. Abwasser) unter der Bodenplatte verlegen
- Entlüftung von Entwässerungsleitungen über die Dachfläche
- Sich eventuell unter der Bodenplatte ansammelnde Gase sind durch Querdrainagen abzuleiten
- Drainageleitungen sollten frühestens 10m vor der Außenkante des Außenmauerwerks an die Entwässerungsleitung angeschlossen werden
- Hausanschlüsse sind gasdicht und dauerelastisch abzudichten
- umlaufende Arbeitsräume sind mit Granulat zu verfüllen, im oberen Bereich mit einem Kiesstreifen zur Dauerbelüftung abzudecken
- Oberflächenversiegelungen im Außenbereich sollten vermieden werden.

### **5.9.2 Altlastenverdachtsfläche NK\_22203 „Baustoffhandlung Robert Röhlinger“**

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) unter der Kennziffer NK\_22203 erfassten Fläche mit der Bezeichnung „Baustoffhandlung Robert Röhlinger“.

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion"). (siehe auch Festsetzung zum bedingten Baurecht)

## **5.10 HINWEISE**

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

### **5.10.1 Einhaltung der Grenzabstände (gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973)**

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

### **5.10.2 Vegetationsschutz**

Die Vegetation angrenzender Flächen und soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Der Schutz der im angrenzenden Straßenraum vorhandenen Platanenreihe und der ins Plangebiet hereinragenden Kronen ist bei Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Dabei sind während der gesamten Bauphase innerhalb des Baufeldes geeignete Vegetationsschutzmaßnahmen der entsprechenden Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4) während der gesamten Bauphase durchzuführen.

### **5.10.3 Schutz des Oberbodens**

Im Falle von bei den Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 bzw. 18320 vorgegangen werden.

### **5.10.4 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.

### **5.10.5 Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Vollwinter im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

### **5.10.6 Artenschutz**

Im Rahmen des Gebäudeabrisses sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu beachten. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude durch einen faunistischen Gutachter zu begleiten, der das betroffene Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten und hier insbesondere der Fledermaus- und Avifauna sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht. Im Falle des Vorkommens genannter Arten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen, sind geeignete Ersatz-Nistplätze in geeigneter Entfernung zu installieren oder in das geplante Sondergebiet zu integrieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit der Avifauna hat der Gebäudeabriss wie auch die Rodungsarbeiten im Vollwinter (01.11. bis 28.02. des Folgejahres) zu erfolgen.

### **5.10.7 Bahnlinie**

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

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

### **5.10.8 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

### **5.10.9 Munitionsgefahren**

Im Planungsgebiet muss aufgrund Bombardierungen aus dem 2. Weltkrieg mit Kampfmitteln gerechnet werden. Es wird daher empfohlen das Planungsgebiet vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

### **5.10.10 Bodendenkmäler**

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

### **5.10.11 Alter Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Eventuelle Anzeichen von altem Bergbau sind dem Oberbergamt mitzuteilen.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist derzeit bereits vollständig bebaut und wurde durch einen Baufachmarkt als Verkaufs- und Lagerfläche genutzt. Die ca. 0,5 ha große Fläche befindet sich relativ zentral innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen und hier an der Süduferstraße.

Entsprechend der vorherigen Nutzung ist der Geltungsbereich weitgehend bebaut. Ein großer Teil der Flächen im Plangebiet ist durch Gebäude, Hochregale, Zufahrten, Stellplätze und Betriebsflächen überbaut.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im September 2018 durch Begehung vor Ort. Wie oben bereits dargelegt, stellt sich das Plangebiet derzeit größtenteils als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von den Betriebsflächen des Baumarktes eingenommen. Diese Bereiche sind stark durch die gewerbliche Nutzung geprägt, entsprechend stark überformt und gestört. Ein Großteil der Flächen ist eingeebnet und in ihrem Relief verändert. Im südwestlichen Randbereich der Fläche befinden sich kleinflächig Gehölzstrukturen. Das unmittelbare Umfeld der Fläche ist deutlich durch Siedlungsstrukturen und Gewerbeflächen geprägt.

### 6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Stadt Neunkirchen möchte mit der Umsetzung des Vorhabens einen wichtigen Beitrag zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur leisten. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Süduferstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Senioren-Residenz geschaffen werden. Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim mit Demenzbereich / Betreutes Wohnen“ mit entsprechend zulässigen Arten von Nutzungen festgesetzt (siehe Kapitel 5). Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, hier 0,8, wobei eine Überschreitung nicht zulässig ist, geregelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch die Höhen der baulichen Anlagen, d.h. die maximale Firsthöhe von 13 m sowie eine maximale Traufhöhe von 10,00 m definiert.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf eine im Rahmen der baulichen Beanspruchung der Fläche möglichst intensive, zumindest gestalterische Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab. Infolge der gestalterischen Ein- und Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellplatzbereiche werden hier zusätzliche Lebensraumstrukturen und damit Ersatzlebensräume zumindest für störungstolerante Arten der Siedlungszönose geschaffen. Details bezüglich der Grünfestsetzungen können dem Kapitel 5 (Grün- und Landschaftsplanung) entnommen werden.

### 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. 4.890 m<sup>2</sup>
- Überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,8, ohne zulässige Überschreitung): Versiegelte Fläche: ca. 3.910 m<sup>2</sup>
- Nicht überbaubare Flächen im Sondergebiet: Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Gärtnerische Gestaltung P1): ca. 980 m<sup>2</sup>

Damit sind im Plangebiet bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundfläche 3.910 m<sup>2</sup> versiegelbar. Dies entspricht 80 % des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist bisher bereits auf einer Fläche von 4.370 m<sup>2</sup> (entspricht 89 % der Gesamtfläche) versiegelt, wovon 4.245 m<sup>2</sup> auf vollversiegelte Flächen (87 %) und 125 m<sup>2</sup> (2 %) auf teilversiegelte Flächen entfallen.

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

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

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderliche Betrachtung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt nach diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der von den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) eingereichten Stellungnahmen.

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

Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherer und weiterer Umgebung. Die nächstgelegenen dieser Schutzgebiete sind mehr als 600 m vom Plangebiet entfernt. Es handelt es sich hierbei um das nördlich liegende Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 4.06.10 „Eberstein und Maykesselkopf“ sowie das über 800 m entfernte, östlich liegende LSG L 4.06.02 „Zoo Neunkirchen“. Beide Schutzgebiete werden aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie weitere Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III bzw. IV erfasst und bewertet wurden, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Ebenso liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Fläche, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes erfasst und bewertet wurde. Weiterhin ergeben sich aus den Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) für das Plangebiet keine Hinweise auf geschützte oder gefährdete Arten.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes legt für den Bereich des Plangebietes selbst keine Maßnahmen fest. Allerdings wird in Karte 2 „Klima - Boden – Grundwasser“ als Maßnahme für den unmittelbar nördlich angrenzenden Raum und hier für den Talbereich der Blies die „Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen“ im Hinblick auf das Klimagefüge der Stadt Neunkirchen festgelegt. Weiterhin wird in Karte 3 „Oberflächengewässer und Auen“ für die Blies ein „naturnaher Rückbau“ festgelegt. Gleichzeitig befindet sich im Umfeld des Fließgewässers ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. In Karte 5 „Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung“ wird der Talzug der Blies weiterhin mit der Maßnahme „Auen als Leitlinien der Naherholung sichern“ sowie „Freiraumaufwertung in Auen“ belegt. Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens steht die vorliegende Planung den Maßnahmenzielen des LAPRO nicht entgegen.

## **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 Einwirkungsbe-  
reich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art der Planung, die lediglich einen geringfügigen Eingriff innerhalb einer bereits infolge der Vornutzung großflächig versiegelten und anthropogen gestörten Fläche, deutlicher Vorbelastungen im Umfeld des Plangebietes sowie der Ansiedlung einer überwiegend emissionsarmen Nutzung vorsieht, kann sich der Untersuchungsraum des vorliegenden Umweltberichtes bezüglich der abiotischen und biotischen Schutzgüter auf das Plangebiet selbst beschränken. Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind infolge der vorgesehenen, nicht emissionsintensiven Nutzung für diese Schutzgüter nicht zu erwarten. Bezüglich der Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung werden im Schalltechnischen Gutachten die zu erwartenden Lärmemissionen untersucht. Hierbei werden einerseits die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die umliegenden Wohnnutzungen, andererseits die Immissionen durch die umliegenden Nutzungen auf die geplante Seniorenwohnanlage untersucht. Im Rahmen dieses Gutachtens wird der Untersuchungsraum über den bestehenden Geltungsbereich hinaus ausgedehnt und entsprechende Festlegungen zur Vermeidung und Minimierung emissionsbedingter Auswirkungen durch und auf das Vorhaben in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.2.2 Naturraum und Relief**

Das etwa 0,5 ha große Plangebiet befindet sich relativ zentral innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen und hier an der Süduferstraße (L 115) an der Blies.

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 Bliestaales darstellt. Dieser ist nach H. Schneider (1972) durch zahlreiche zentripetale Tälchen stark gegliedert und wird vom Stadtgebiet Neunkirchen eingenommen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und hier unmittelbar an der Süduferstraße sowie infolge der vorhandenen Bebauung ist das Relief der Fläche weitgehend eingeebnet. Die Fläche befindet sich auf einem Niveau von 250 m über NHN.

### **6.2.3 Geologie und Böden**

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb von Ablagerungen des Karbon und hier der Stufe des Westfal C, die von den Sulzbacher-, Rothell- und St. Ingberter Schichten (cw1) aufgebaut wird. Die Ablagerungen des Westfal C (Saarbrücker Gruppe) sind grundsätzlich dem Oberkarbon zuzuordnen und werden vorherrschend von grauen Gesteinen gebildet, die sich aus Tonsteinen, Schluffsteinen, Sandsteinen und Konglomeraten zusammensetzen. Es handelt sich um klastische Ablagerungen, die sich „[...] entsprechend ihrer limnisch-fluviatilen Entstehung durch einen ständigen Fazieswechsel auszeichnen [...]“ (Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes 1 : 50.000, 1989, S. 15) und mit wechselnder Häufigkeit Steinkohleflöze aufweisen.

Entsprechen der Lage der Fläche innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen sowie der im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld vorhandenen Vorbelastungen infolge der Bebauung und damit Versiegelung von Böden sind im Plangebiet ausschließlich vorbelastete und in ihrem Aufbau sowie in ihren ökologischen Bodenfunktionen veränderte Böden zu erwarten. Entsprechend stellt die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) die Böden im Plangebiet ohne nähere Klassifizierung als „Siedlungsbereich“ dar.

#### **6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (1:100.000, 1987) des Saarlandes befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Daher sowie aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung von Böden ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt in diesem Raum gering.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist die Blies, die etwa 35 m nördlich bzw. nordöstlich verläuft. Aufgrund der zwischen Plangebiet und dem Fließgewässer verlaufenden Süduferstraße sowie den gegebenen Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind Beeinträchtigungen der Blies infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### **6.2.5 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet ist aktuell bereits beinahe vollständig bebaut. Gleichzeitig befindet es sich mit seiner Lage im zentralen Stadtgebiet von Neunkirchen innerhalb eines dicht und eng bebauten Raumes, der allerdings durch den Grünzug der Blies strukturiert wird. Die Blies verläuft unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches und wird begleitet durch einen hohen und dichten Gehölzsaum, der aus teils älteren Laubbäumen aufgebaut ist, begleitet wird. Insofern bildet die Blies hier einen für den Luftaustausch mit dem Umland bedeutenden Grünzug, stellt für die Innenstadt von Neunkirchen eine klimaökologisch wirksame Belüftungsbahn dar, die vor allem im Sommer ausgleichende Wirkung im Hinblick auf das Temperaturgefüge und die Frischluftversorgung der Innenstadt von Neunkirchen hat. Gleichzeitig bildet die Platanenreihe an der Süduferstraße ein für diesen Raum klimawirksames Element, da die Bäume durch Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie durch Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund des hier bereits hohen Versiegelungsgrades lediglich eine vernachlässigbar geringe Bedeutung hinsichtlich des klimaökologischen Wirkungsgefüges. Die in den Randbereichen kleinflächig vorhandenen Gehölze sind hier lediglich in geringem Maße klimaökologisch wirksam.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation in Form von Abgasen sind im Plangebiet vor allem durch die Lage der Fläche an der unmittelbar angrenzenden und sehr stark befahrenen L 115 (Süduferstraße) gegeben.

#### **6.2.6 Arten und Biotope**

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

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

Im Plangebiet wäre gemäß der hier herrschenden Standortbedingungen bedingt durch die Lage der Fläche innerhalb der Aue der Blies als potenzielle natürliche Vegetation Auwälder zu erwarten.



## **Biotoptypen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen und ist derzeit bereits beinahe vollständig bebaut. Neben Gebäuden befinden sich hier auch überdachte Lagerbereiche, eine Umfahrt sowie Lagerflächen. Die Fläche befindet sich unmittelbar südlich der stark befahrenen Süduferstraße und liegt in einem Raum der dicht bebaut ist. Die Fläche wurde ehemals als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt, aktuell befinden sich hier noch entsprechende Materialien innerhalb der Fläche. Inzwischen wird die Fläche nicht mehr genutzt und ist verbracht.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im September 2018. Das Plangebiet war nicht zugänglich, die Fläche wurde von Seiten der Süduferstraße durch beide Toreinfahrten besichtigt. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am Leitfaden 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. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammenfassend beschrieben.

Das Plangebiet ist beinahe vollständig versiegelt. Neben Gebäuden und Lagerhallen ist die Fläche überwiegend asphaltiert bzw. in den Randbereichen auch gepflastert. Infolge der Nutzungsaufgabe haben sich im Umfeld der Gebäude und in nicht durch Baumaterial belegten Flächen junge Pioniergehölze angesiedelt. Neben den sehr häufigen Birken (*Betula pendula*) sind hier auch Esche (*Fraxinus excelsior*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) zu finden. Im Bereich gepflasterter Flächen sind neben Berufkraut (*Erigeron annuus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) sowie Jungwuchs von Sal-Weide (*Salix caprea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Birke zu finden.

Im südwestlichen Randbereich der Fläche befindet sich weiterhin eine dicht verwachsene Reihe von Laubbäumen (Baumhecken, 1.8.3). Neben Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Salweide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*) hat hier die Brombeere (*Rubus fruticosus*) hohe Anteile. Die Gehölze hier sind bereits sehr hochgewachsen, besitzen allerdings lediglich Stammdurchmesser bis etwa 20 cm. Alte wertgebende Gehölze oder Höhlenbäume fehlen in der Fläche.



Abbildung 5 und 6: Blick nach Süden mit Baumhecken im südöstlichen Randbereich des Plangebietes (Bildhintergrund, 1.8.3). (ARGUS CONCEPT)

Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine kleine Fläche, in der sich ebenfalls Pioniergehölze (Junge Pioniergehölze / Ziergehölze, 2.10) angesiedelt haben und eine Heckenstruktur von etwa zwei bis drei Metern Höhe bilden. Diese sind inzwischen teilweise auch unmittelbar an Gebäuden und Lagerregalen zu finden. Allerdings sind diese Pionier-

gehölze noch recht jung, erreichen lediglich Stammdurchmesser bis etwa 8 - 10 cm. Ursprünglich war die Fläche wohl gestalterisch zu Schauzwecken angelegt. Hier befindet sich auch ein kleiner künstlich angelegter Tümpel (< 3 m<sup>2</sup>), der als Folienteich ausgebildet ist und weitgehend zugewuchert ist.



Abbildung 7 und 8: Lagerflächen im Plangebiet, im südlichen Randbereich (Bildhintergrund, 2.10) und Gebäuden aufkommende Pioniergehölze (ARGUS CONCEPT)

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes ist geprägt durch die alten und sehr großen und alten Platanen (Platanenreihe, 2.12), die außerhalb der Fläche im Bereich der Süduferstraße stehen, deren Kronen jedoch noch weit in das Plangebiet hineinragen.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen besitzen aufgrund ihrer Ausprägung und ihres überwiegend jungen Alters nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Gleichzeitig unterliegt die Fläche aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines stark befahrenen Verkehrsweges und angrenzenden Nutzungen stark gestörten Raumes einem sehr hohen anthropogenen Einfluss. Die Vorbelastungen innerhalb der Fläche sind hoch und trotz der inzwischen aufgegebenen Nutzung noch gegeben. Hinsichtlich der Biotoptypen befinden sich keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Habitatstrukturen innerhalb der Fläche, die für Tier- oder Pflanzenarten hochwertige und bedeutsame Lebensräume darstellen. Insgesamt besitzen der Geltungsbereich und die hier vorkommenden Biotoptypen aufgrund der nur suboptimalen Ausprägung, der Kleinflächigkeit sowie der isolierten Lage im Stadtgebiet von Neunkirchen keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie bieten lediglich Lebensraum für sehr störungstolerante und wenig anspruchsvolle Arten. Geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Außerhalb sind mit den Platanen allerdings hochwertige Habitatstrukturen vorhanden, deren Kronen bis in das Plangebiet hineinreichen. Schutz und Erhalt dieser Laubbäume, die gerade im Stadtgebiet von Neunkirchen hochwertigen Lebensraum für Arten der Avi- und Fledermausfauna darstellen, ist Ziel der grünordnerischen Festsetzungen/Hinweise.

Mit den leerstehenden, jedoch teilweise durch offene Fenster zugänglichen Gebäuden befinden sich innerhalb des Plangebietes potenzielle Habitatstrukturen für gebäudebewohnenden Arten der Avi- und Fledermausfauna. Daher wird in einem Abstimmungstermin mit der zuständigen Fachbehörde der genaue Untersuchungsumfang hinsichtlich der Fauna vor allem im Hinblick auf den Artenschutz abgestimmt.



Abbildung 9: Platanenreihe (2.12) an der Süduferstraße (ARGUS CONCEPT)

### **Benachbarte Biotoptypen**

Das Umfeld des Plangebietes ist deutlich durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen geprägt. So befinden sich im Umfeld der Fläche ausschließlich anthropogen geschaffenen und überformte Biotoptypen. Ein Großteil der angrenzenden Flächen ist durch die jeweiligen Nutzungsformen

### **6.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine Erholungsnutzung finden im Planungsgebiet nicht statt.

#### **Landschaftsbild und Erholungsnutzung**

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet ist in erster Linie geprägt durch seine innerstädtische Lage. Im Umfeld des Plangebietes dominieren teils dicht bebaute Flächen, die geprägt sind durch teils gewerbliche Nutzungen. Die Fläche selbst ist zu großen Teilen bebaut. Neben Betriebsgebäuden befinden sich hier auch Lagergebäude, die Hofflächen sind asphaltiert bzw. gepflastert. Lediglich im südöstlichen und südwestlichen Randbereich befinden sich junge Gehölze, wobei es sich hier um Pioniergehölze wie Birke und Berg- bzw. Spitz-Ahorn handelt, die sich in den brachliegenden Flächen angesiedelt haben und keine landschafts- bzw. stadtbildaufwertende Bedeutung haben. Zusätzlich befinden sich innerhalb der Fläche als Überreste der vorrangegangenen Nutzung Paletten mit Baumaterial, die einen Großteil der Hof- und Lagerbereiche einnehmen und vom Betrachter als eher abwertend im Hinblick auf das Stadtbild wahrgenommen werden. Insgesamt besitzt die Fläche selbst keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Teil von Neunkirchen. Eine solche Bedeutung kommt in hohem Maße jedoch den alten Platanen außerhalb des Plangebietes zu, die diesen Teil der Süduferstraße prägen und durch ihre gestalterisch strukturierende Wirkung zur Aufwertung des Stadtbildes in diesem Raum beitragen.

Die Fläche besitzt 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 mit dem Fortbestand der aktuellen Ausprägung des derzeit bereits weitgehend überbauten Plangebietes zu rechnen. Gegebenenfalls schreitet die Verbrachen mit Verfall der Gebäude sowie dem weiteren sukzessionsbedingten Verdichten der Gehölzflächen fort.

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

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit geringen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden.

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

#### 6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet von 0,8 (eine Überschreitung ist nicht zulässig);
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe 10,00 m und Firsthöhe 13,00 m) im Sonstigen Sondergebiet;
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur parkartigen Gestaltung und Pflege der nicht überbaubaren Flächen im Sonstigen Sondergebiet (P1);
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Begrünung der Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (P2);

### 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 Boden-funktionen 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 der Senioren-Residenz 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 aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung nicht erhöhen. Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 3.910 m<sup>2</sup> zulässig, bisher ist das Plangebiet bereits auf einer Fläche von ca. 4.370 m<sup>2</sup> versiegelt, wobei hiervon auf vollversiegelte Flächen 4.245 m<sup>2</sup> und auf teilversiegelte Flächen 125 m<sup>2</sup> entfallen. Insofern können infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzlich Auswirkungen des Vorhabens, die über die bisher vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden hinausgehen, ausgeschlossen werden.

Hierzu trägt insbesondere die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,8 (ohne zulässige Überschreitung) zur genannten Minimierung bei. Wie oben beschrieben, dürfen bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ lediglich 3.910 m<sup>2</sup>, das entspricht 80 % des Geltungsbereiches, versiegelt werden. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auf den verbleibenden 20 % (entspricht 980 m<sup>2</sup>) des Geltungsbereiches die Böden und deren ökologische Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt im Plangebiet zukünftig zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung der GRZ) und der damit gegebenen Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen auf 20 % der Geltungsbereichsfläche kann der Eingriff in den Bodenhaushalt deutlich gemindert werden. Zusätzlich werden infolge der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft Flächen gesichert, in denen zukünftig eine möglichst ungestörte Bodenentwicklung stattfinden kann.

Damit sind insgesamt durch Umsetzung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der Vorbelastungen der Böden im Plangebiet sowie der Minimierung des Versiegelungsgrades keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Zusätzlich sind im Zuge der Bauphase zusätzliche eingriffsminimierende und -vermeidende Maßnahmen wie der sachgerechte Umgang entsprechend der einschlägigen DIN-Normen zur Behandlung des Oberbodens, der Vermeidung und Beseitigung von Bodenverdichtungen durchzuführen. Vor dem Hintergrund der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden 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 20 % der Fläche des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlagswasser auch zukünftig aufrechterhalten werden. Im Bereich der zulässigen Versiegelung, d.h. auf maximal 80 % des Plangebietes, findet keine Oberflächenversickerung statt.

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung wird keine zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet vorbereitet. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung im Plangebiet gehen keine für den Grundwasserhaushalt in diesem Raum bedeutenden Versickerungsflächen verloren. Insgesamt sind damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Umsetzung der Planung als gering zu bewerten. Gleichzeitig zielen die Festsetzungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades auf eine zusätzliche Minderung der Auswirkungen ab.

Eine wichtige Funktion im Zuge der Eingriffsreduzierung übernehmen zusätzlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauphase. Hier sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen (Öle, Treibstoffe) aus Baumaschinen durch Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen gerade im unmittelbaren Umfeld der Blies zu vermeiden.

Insgesamt können unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen sowie vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der früheren Nutzung erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung ausgeschlossen werden. Vielmehr können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als eher gering bewertet werden.

### **Klima / Lufthygiene**

Klimatisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebietes gehen durch Umsetzung der Planung nicht verloren. Die klimaökologische Bedeutung der bisher größtenteils überbauten und versiegelten Fläche für das Klima bzw. Kleinklima in diesem Raum ist gering.

Da mit der Umsetzung des Vorhabens keine zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet verbunden ist, ist nicht mit Beeinträchtigungen des Kleinklimas in diesem Raum zu rechnen.

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 an der sehr stark befahrenen Süduferstraße sowie der Vornutzung nicht gegeben. Mit einer Zunahme der Verkehrsströme ist zeitlich begrenzt im Rahmen von Anlieferungs-, Besuchs- und Personalwechselzeiten zu rechnen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Vorbelastungen der Verkehrssituation ist diese Zunahme der Verkehrsströme durch Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die festgesetzte Durch- und Eingrünung des Plangebietes in Form von gestalterischer Gehölzpflanzungen (Stellplatzbegrünung) sowie der parkartigen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird sich zumindest in geringem Maße auf das Funktionsgefüge der Klimafaktoren im Plangebiet und seinem Umfeld kleinräumig positiv auswirken. Denn die Vegetation übernimmt 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**

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Festsetzung des Sondergebietes im Geltungsbereich selbst zu betrachten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Versiegelung von Flächen durch die Anlage von Gebäuden, Stellflächen und Zufahrten. Wie oben jedoch bereits mehrfach dargelegt, ist durch Umsetzung des Vorhabens keine zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet gegeben, so dass die Auswirkungen auf die Arten und Biotope im Plangebiet dahingehend erheblich reduziert werden. Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld.

Von den anlagenbedingten Auswirkungen sind primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Betroffen sind hier allerdings lediglich naturschutzfachlich geringwertige Biotoptypen, die infolge der Vornutzung und damit verbundenen Vorbelastungen im Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz keinen hochwertigen Lebensraum oder aber besondere Habitatstrukturen bieten. Weiterhin erfolgt der Eingriff räumlich und flächig eng begrenzt durch entsprechende Festsetzungen der Grundflächenzahl und damit Begrenzung des Versiegelungsgrades auf ein bisher schon vorhandenes Maß, so dass die Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Arten und Biotope als sehr gering bewertet werden kann.

### **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.

Wie in Kapitel 3.4.5 bereits dargelegt, stellt sich das Plangebiet derzeit als bereits zu großen Teilen bebaute Fläche dar, die Gebäude unterliegen derzeit jedoch keiner aktuellen Nutzung, stehen leer. Einige Gebäudeteile sind durch offene Fenster teilweise für Arten der Fauna zugänglich. Die Biotoptypen des Plangebietes sind im Umfeld der Gebäude ausnahmslos künstlich angelegt bzw. es haben sich im Umfeld der Gebäude in nicht genutzten Brachflächen junge Gehölze angesiedelt. Im Randbereich der Fläche haben sich auf gleiche Weise in einem nur schwer zugänglichen Teil ebenfalls Gehölze angesiedelt. Insgesamt sind die Biotoptypen meist unterdurchschnittlich ausgebildet, bieten keine arten- oder strukturreichen Lebensräume. Besondere Habitatstrukturen sind im Plangebiet im Bereich der Biotoptypen nicht vorhanden. Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich zunächst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

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 (parkartige Strauch- und Baumpflanzungen P1 im Sondergebiet; Stellplatzbegrünung P2) 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**

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 sylvestrus*) vier streng geschützte Arten als weitere artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.



Aufgrund der Biotopausstattung und der hier bereits vorhandenen Überformung durch die ehemalige Nutzung im Plangebiet sowie der störungsintensiven Lage der Fläche innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen kann ein Vorkommen von Biber, Haselmaus, Wildkatze und Luchs sicher ausgeschlossen werden.

### **Fledermausfauna**

Infolge der Siedlungslage des Plangebietes befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Insofern sind im Plangebiet und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine für die Fledermausfauna bedeutenden Quartierbäume festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Allerdings bieten die leer stehende Gebäude, die teilweise durch offene Fenster sehr gut zugänglich sind, potenzielle Quartierstrukturen (u.a. Schieferverblendung am Dachüberstand). Die Nutzung der Gebäude durch synanthrope Arten wie beispielsweise die Zwergfledermaus kann daher nicht ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist der Abriss der Gebäude durch einen faunistischen Gutachter zu begleiten. Im Falle des Vorkommens von Fledermäusen sind dann entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen, um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Gleichzeitig würden in diesem Fall durch Anbringung von Fledermauskästen beispielsweise an den neuen Gebäuden, an Masten oder Baumstämmen Ersatzstrukturen geschaffen. Weiterhin wird die Fläche derzeit möglicherweise von störungsunempfindlichen synanthropen Arten der Fledermausfauna als Nahrungsraum genutzt. Allerdings werden durch die Anlage von durch Gehölze strukturierten, parkartigen Grünflächen der neuen Bebauung Ersatzstrukturen geschaffen, die auch zukünftig Nahrungshabitate für synanthrope Fledermausarten bieten. Gleichzeitig befinden sich im Umfeld der Fläche durch die Gehölgalerie an der Blies sowie die Platanen an der Süduferstraße hochwertigere und attraktivere Lebensräume im direkten Umfeld des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplanes (siehe 5.10.5 und 5.10.6) sind damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Fledermausfauna nicht zu erwarten. Frühzeitige Abstimmungen mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz sollen zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens klären, ob möglicherweise zusätzliche faunistische Untersuchungen erforderlich sind.

### **Avifauna**

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet und dessen Umfeld mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Eine Eignung des Plangebietes als Rastgebiet ist aufgrund der Siedlungslage nicht gegeben. Horste sowie Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund des hier extrem hohen Störeinflusses nicht zu erwarten. Gleichzeitig sind für die das Plangebiet als Teillebensraum nutzenden Arten der Avifauna im Umfeld des Plangebietes mit dem Gehölzsaum an der Blies sowie deutlich intensiv begrünten Gartengrundstücken höher wertige Lebensräume vorhanden. Zusätzlich werden durch die getroffenen Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes und die damit intensive Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Ersatzlebensräume für störungstolerante Arten der Avifauna geschaffen.

Wie auch im Zusammenhang mit der Fledermausfauna kann eine Nutzung der leer stehenden Gebäude durch Arten der Avifauna nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind durch vorgesehenen Abriss der Gebäude (vgl. entsprechender Hinweis 5.10.6 zum Artenschutz) außerhalb der Brutzeit sowie dem Vorhandensein mindestens gleichwertiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Avifauna nicht zu erwarten.

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

### Herpetofauna

Im Saarland werden in o.g. Papier des LUA drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) sowie acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammolch, 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
<b>Geburtshelferkröte</b>	Abgrabungen, Bergbaugebiete, Gewässernähe
<b>Gelbbauchunke</b>	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald
<b>Kreuzkröte</b>	Abgrabungen, Sandgebiete, vegetationsarme Bereiche
<b>Springfrosch</b>	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
<b>Mauereidechse</b>	(Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
<b>Zauneidechse</b>	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
<b>Schlingnatter</b>	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsche, Waldrand, Abgrabungen

Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes sowie seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes ohne direkten Zugang zu den hier bekannten Eidechsenvorkommen im Bereich der Bahntrassen ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten der Reptilien nicht zu erwarten, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

### Libellen

In o.g. Papier des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der **Zierlichen Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*)**, der **Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*)**

und der **Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale)** ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Bäche und Wiesengräben gebunden sind.

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-Perlmutterfalter (*Brenthis daphne*), Spätsommer-Würfelfalter (*Pyrgus crisi*) und Zweibrütiger Würfelfalter (*Pyrgus amicanus*), werden neun Nachtfalterarten 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-Flechtschmetterling (*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, ruderales Staudenfluren
Brombeer-Perlmutterfalter	Waldrand und Waldlichtungen
Spätsommer-Würfelfalter	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Zweibrütiger Würfelfalter	Halbtrockenrasen
Nachtkerzenschwärmer	Feucht- und Nassbrachen, ruderales Staudenfluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
Augsburger Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen, warme Säume
Espen-Frühlingsspanner	Wald
Felshalden-Flechtenbärchen	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden

<b>Gamander-Kleinbärchen</b>	Halbtrockenrasen, warme Säume
<b>Genetzter Dostspanner</b>	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
<b>Mauer-Flechtbär</b>	Felsen, Blockhalden, Mauern
<b>Schwarzer Bär</b>	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen
<b>Totholz-Flechtenspanner</b>	Wald

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

### **Käfer**

In Tabelle C der o.g. Unterlage des LUA sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Es handelt sich dabei um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), den Kurzschrüter (*Aesalus scarabaeoides*), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (*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.

Tabelle 5: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten

<b>Artname</b>	<b>Habitate</b>
<b>Großer Goldkäfer</b>	Ältere Laubwälder
<b>Kurzschrüter</b>	
<b>Veränderlicher Edelscharrkäfer</b>	
<b>Mattschwarzen Maiwurmkäfer</b>	Blumenreiche Magerwiesen

### **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.

### **Faunistische Untersuchung der Gebäude gemäß dem Hinweis zum Artenschutz**

Die in den Vermeidungsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene faunistische Untersuchung des Plangebietes und hier insbesondere der Gebäude auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und deren potenzielle Quartierstrukturen, erfolgte im Oktober 2018 durch das Büro ÖKO-LOG Freilandforschung. Untersucht wurden neben den zum Abriss stehenden Gebäuden auch die Fläche insgesamt im Hinblick auf Versteckmöglichkeiten für einzelne Fledermäuse oder Kolonien sowie Vogelnester und Kot.

Als Ergebnis der Untersuchung konnten keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erbracht werden. Es wurden keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Hinsichtlich der Avifauna wurden in den Gebäuden lediglich ältere Nester festgestellt, die allerdings aktuell nicht besetzt waren. Insgesamt wird durch den Gutachter damit derzeit die Betroffenheit von Fledermausindividuen oder Vogelarten durch zeitnahen Abriss der Gebäude ausgeschlossen. Im Falle einer zeitlichen Verzögerung des Abrisses, der ausschließlich in den Herbst- / Wintermonaten durchzuführen ist, wird eine erneute Kontrolle der Gebäude und Flächen vor potenziellen Abrissarbeiten empfohlen, da ein erneuter Besatz potenzieller Versteck- und Quartierstrukturen während jeder neuen Vegetations- und Brutperiode nicht ausgeschlossen werden kann.

### **Umweltschäden**

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

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können im vorliegenden Fall in erster Linie durch Lärm entstehen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

#### ***Verkehrslärm***

*Das Plangebiet ist durch die o. a. Straßen- und Schienenstrecken stark verlärm. Für den Beurteilungszeitraum Tag werden an den der Süduferstraße angrenzenden Fassaden Beurteilungspegel bis 68 dB(A) ermittelt, für den Beurteilungszeitraum Nacht bis 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18.005 für WA von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird nicht überall eingehalten; es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bereich des Innenhofs kann der Orientierungswert durchgängig eingehalten werden.*

#### ***Anlagenlärm***

*Sowohl für den Beurteilungszeitraum Tag als auch für die Nacht sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen Fassadenpunkten eingehalten.*

#### ***Lärmschutzkonzept Verkehrslärm***

*Für das Planvorhaben werden passive Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt, aus denen sich über den Schutzanspruch eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 35 dB in Büroräumen das erforderlich gesamte Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ergibt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der*

*Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.*

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Seniorenresidenz liegen zwischen 51 und 73 dB(A) und erfordern ein gesamtes Bauschalldämmmaß  $R'_{wges}$  der Außenbauteile bis 43 dB(A).*

*Gemäß VDI 2719 sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Diese Maßnahme wird an mehreren Gebäudefassaden erforderlich.*

*Der Schutz der Außenwohnbereiche an den Wohngebäuden sollte einen ebenso wichtigen Stellenwert haben wie der Schutz der Aufenthaltsräume. Der Beurteilungspegel tags sollte einen Wert von 62 dB(A) nicht übersteigen. An den vorgesehenen Balkonen an der Nordfassade sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine Einhaltung dieses Wertes sicherzustellen (bspw. Verglasung, Erhöhung der Brüstung) oder es ist auf Balkone an diesen Fassaden zu verzichten.*

#### **Anlagenlärm durch das Planvorhaben**

*Durch das Planvorhaben werden an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine schalltechnischen Konflikte ausgelöst, wenn zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im Beurteilungszeitraum Nacht nur eine Nutzung des nördlichen Teils des östlichen Parkplatzes (PP\_S\_O\_N) erfolgt. Der Beurteilungspegel unterschreitet an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert.*

Damit sind Beachtung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen Auswirkungen auf den Menschen auszuschließen.

#### **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.

Derzeit ist das Planungsgebiet eine gestalterisch wenig attraktive ehemals gewerblich genutzte Fläche. Ihr ungepflegter Charakter, die zunehmende Verbrachung, teilweise sogar Vermüllung führen zu einem gestalterisch wenig wertvollen Hinterhofcharakter. 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan in erster Linie über die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude, die sowohl auf den vorhandenen Gebäudebestand als auch die topographische Situation im Planungsgebiet reagieren.

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 neu gestaltet 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 neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß infolge der Festsetzung einer entsprechenden GRZ erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist infolge der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung nicht mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, so dass Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hier vor allem des Bodenhaushaltes durch Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können. Erhebliche Eingriffe in Lebensräume für Tiere und Pflanzen und ein Eingriff ins Landschaftsbild werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Das Plangebiet ist aktuell bereits zu weiten Teilen versiegelt. Infolge der vormaligen Nutzung der Fläche unterliegen auch die wenigen nicht versiegelten Bereiche einem hohen anthropogenen Überformungsgrad, so dass innerhalb des Plangebietes keine naturnahen, sondern lediglich deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägte Biototypen zu finden sind.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in geringem Maße die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei, indem hier kleinflächig Ersatzlebensräume zumindest für störungstolerante Arten geschaffen werden. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet durch die vorhandene großflächige Versiegelung von Flächen und die damit verbundenen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser verursacht entsteht durch den geplanten Eingriff kein ökologisches Defizit, der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

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

Die Bestandsbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Im Bewertungsblock B wurde als Belastung von außen die nördlich des Plangebietes Süduferstraße sowie die umliegenden Gewerbeflächen berücksichtigt.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurde hinsichtlich der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P1) von den im Leitfa- den Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerten abgewichen. Aufgrund der parkartigen Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird hier der Pla- nungswert um einen Punkt auf 8 angehoben.

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

Tabelle 6: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A									ZTWA
	Klartext	Nummer		I Ausprägung der Vegetation	II "Rote Liste" Arten Pflanzen	III Ausprägung der Tierwelt				IV "Rote Liste"- Arten Tiere	V Schichten- struktur	VI Maturität	
						Vögel		Tagfalter					
1	Baumhecke	1.8.3	27	0,2		0,4		0,4			0,4	0,6	0,4
2	Junges Pioniergehölz	2.10	27	0,2		0,2		0,2			0,4	0,6	0,4
3	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt,	3.1	0	FIXBEWERTUNG									
4	Teilversiegelte Fläche (Schotter)	3.2	1	FIXBEWERTUNG									

Tabelle 7: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflä- chen- wasser	3 Grund- wasser	
1	Baumhecke	1.8.3	27	0,4	0,2	0,2				0,4		0,2	0,4
2	Junges Pioniergehölz	2.10	27	0,4	0,2	0,2				0,2		0,2	0,3
3	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt,	3.1	0	FIXBEWERTUNG									
4	Teilversiegelte Fläche (Schotter)	3.2	1	FIXBEWERTUNG									

Tabelle 8: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungs- faktor	Ökologi- scher Wert
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B				
1	Baumhecke	1.8.3	27	0,4	0,4	0,4	405	4.374		4.374
2	Junges Pioniergehölz	2.10	27	0,4	0,3	0,4	115	1.242		1.242
3	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Pflaster)	3.1	0	0	0	0	4.245	0		0
4	Teilversiegelte Fläche (Schotter)	3.2	1	0	0	0	125	125		125
Σ							4.890	5.741		5.741



Tabelle 9: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand				
	Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungsfaktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet (GRZ 0,8; eine Überschreitung ist nicht zulässig)	3.1	3.910	0	0		0
2	Nicht überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1: Gärtnerische Gestaltung mit Strauch- und Baumpflanzungen)	3.4	980	8	7.840		7.840
Σ			4.890		7.840		7.840

Auf diese Weise ergibt sich für den Bebauungsplan ein ökologischer Wert von 5.741 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 7.840 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle im Anhang). Es ergibt sich hieraus ein geringfügiger Überschuss von 2.099 Ökopunkten, so dass der Eingriff aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der vorhandenen Bebauung und Vornutzung sowie vor dem Hintergrund der intensiven Ein- und Durchgrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als ausgeglichen betrachtet werden muss. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 6.7 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Infolge der bereits vorhandenen Bebauung der Fläche sowie der Nutzungsaufgabe ist die Ansiedlung eines Bauobjektes und hier insbesondere eines Pflegeheimes ohne Prüfung weiterer Alternativstandorte aus naturschutzfachlicher Sicht ein entscheidender Schritt zur Eingriffsvermeidung und –minderung. Neben der Verfügbarkeit der Fläche stützt auch die Lage innerhalb des Stadtgebietes von Neunkirchen die Wahl des vorliegenden Standortes.

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

#### 6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Da erhebliche, nicht genau vorhersehbare Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden können, wird von Überwachungsmaßnahmen abgesehen.

## 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 / Saar als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Wie in Kapitel 6.5.3 des Umweltberichtes beschrieben, sind Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Beachtung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Weiterhin wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Rahmen von Stellungnahmen einerseits auf Naturgasaustritte im Plangebiet hingewiesen, andererseits wurde mitgeteilt, dass für das Plangebiet ein Altlastenverdacht besteht. Um hierdurch bedingte mögliche Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu verhindern, wurden entsprechende Kennzeichnungen im Bebauungsplan vorgenommen. Zudem wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt, welches sicherstellt, dass eine Bebauung erst möglich ist, wenn der Nachweis geführt wurde, dass es im Bereich des Altlastenverdachtsfläche zu keinen Auswirkungen auf die gesunder Wohnverhältnisse kommt.

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

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt Neunkirchen / Saar ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan gerecht. Mit der Seniorenresidenz wird ein Bedarf für die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe der Senioren deckt.

### **7.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung**

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung sollen die Gemeinden nicht nur Flächenangebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Sie sollen auch für ausreichende Freiflächen, eine entsprechende Ausgestaltung des Umfeldes und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen sorgen. Insbesondere den neuen Entwicklungen in der Altenbetreuung und der zunehmenden Zahl alter Menschen ist in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Alte Menschen sollten so lange als möglich in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können bzw. weiterhin am öffentlichen Leben teilnehmen können. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird diesen Forderungen des Baugesetzbuches gerecht. So bietet er den alten Menschen alle Voraussetzungen, einen erfüllten Lebensabend zu verbringen. Darüber hinaus bietet die integrierte Lage innerhalb der Stadt Neunkirchen den alten Menschen die Möglichkeit am öffentlichen Leben teilzunehmen.

### **7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Siehe Kapitel 6.5.4 des Umweltberichtes

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

Siehe Kapitel 6.5.1 und Kapitel 6.5.2 des Umweltberichtes

### **7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens können mehrere zukunftsichere Arbeitsplätze in den Bereichen Altenpflege sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen entstehen bzw. gesichert werden.

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

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

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

Verkehrsbedingte Auswirkungen sind durch den Bau der Seniorenwohnanlage nicht zu erwarten. Der Anschluss an die Süduferstraße kann problemlos erfolgen. Die umliegenden Straßen sind ausreichend dimensioniert um den mit der Seniorenwohnanlage entstehenden Verkehr abzuführen.

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

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

## **7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### **7.2.1 Argumente für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Durch die Errichtung des Alten- und Pflegeheims kann die Bevölkerung der Kreisstadt Neunkirchen langfristig mit geeigneten Einrichtungen für alte Menschen versorgt werden.
- Der technische Erschließungsaufwand an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist aufgrund der unmittelbar vorhandenen Anschlusspunkte für die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserentsorgung nur gering.
- Auch aufgrund der integrierten Lage in der Ortslage, der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen sowie Einrichtungen der täglichen Versorgung befindet sich das Planungsgebiet an einem optimal geeigneten Standort für ein Alten- und Pflegeheim.

### **7.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Bebauung des Plangebietes sprechen.

## **7.3 FAZIT**

Die Kreisstadt Neunkirchen / Saar hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen / Saar zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 05.06.2019

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut

## 8 ANHANG

### 8.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET – ARTENLISTEN (STAND SEPTEMBER 2018)

Tabelle 10: Baumhecken (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Robinia pseudacacia	Robinie	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Salix caprea	Salweide	7
Corylus avellana	Hasel	5
Parhenocissus quinquefolia	Wilder Wein	-
Taxus baccata	Eibe	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	5
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer	-
MITTELWERT		<b>5,7</b>

Tabelle 11: Junge Pioniergehölze / Ziergehölze (2.10)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	7
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Catalpa bignonioides	Tulpenbaum	-
Corylus avellana	Hasel	5
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	4
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	7
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlinie	7
Populus tremula	Zitter-Pappel	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Salix caprea	Salweide	7
Sarothamnus scoparius	Besenginster	4
Spirea spec.	Spierstrauch	-
MITTELWERT		<b>5,9</b>

Tabelle 12: Platanenreihe (2.12)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	7
Hedera helix	Efeu	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	9
MITTELWERT		<b>8,0</b>

## 8.2 ERGEBNISSE DER FLÄCHEN- UND GEBÄUDEINSPIZIERUNG (ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG, OKTOBER 2018)

<p><b>Neunkirchen</b> Fläche an der Süduferstraße</p> <p>Flächen- und Gebäudeinspizierung</p> <p>Begehung am: 17.10.2018</p>	
<p><b>Zusammenfassung</b></p>	
<p>Im Rahmen eines Bebauungsplans im Stadtgebiet Neunkirchen sind Gebäudeabriss südlich der Süduferstraße geplant. Aus Sicht der UNB ist es erforderlich diese Gebäude vorab faunistisch zu untersuchen. Die Fläche (Abb. 1) wurde deshalb durch Öko – log Freilandforschung vor dem Abriss auf artenschutzrelevante Tiere (Vögel, Fledermäuse) und deren potenzielle Quartiere inspiziert.</p> <p>Die Dokumentation dieser Inspizierung ist dem vorliegenden Protokoll zu entnehmen.</p>	
	
<p><b>Abb. 1:</b> Untersuchungsgebiet südlich der Süduferstraße in Neunkirchen. Quelle: Digitale Orthophotos Saarland 2014, modifiziert.</p>	
<p><b>Auftraggeber/nehmer und Zeit</b></p>	
<p><b>AG:</b></p>	<p>Herr Gerhard Federer, Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt</p>
<p><b>Beauftragung:</b></p>	<p>Oktober 2018</p>
<p><b>Aufgabe:</b></p>	<p>faunistisches Screening auf n. §44 BNatSchG relevante Arten vor Abriss</p>
<p><b>Zeit/Wetter:</b></p>	<p>17.10.2018 nachmittags, sonnig, warm, ca. 17°C</p>
<p><b>Personen:</b></p>	<p>Heiko Müller-Stieß, Max Stieß (beide Öko-log) und <u>extern</u>: Hr. Federer (AG) und Begleitung, Frau Minnerath (Argus Concept)</p>
<p><b>Qualifikation:</b></p>	<p>European Professional Biologist Dipl.Bio-Geograph, B.Sc. BioGeo-Analyse (beide Öko-log)</p>

## Neunkirchen

Fläche an der Süduferstraße

Flächen- und Gebäudeinspizierung

Begehung am: 17.10.2018



### Rahmendaten

#### Aufgabe:

Die abzureißenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bzw. die Fläche als Ganzes, sind vorab faunistisch auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Arten (§44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG; besonders und streng geschützte Arten im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu untersuchen.

### Methoden / Materialien

Die Fläche und Gebäude wurde durch 2 Gutachter synchron während eines Vor-Ort Termins kontrolliert. Verwendet wurden dabei Taschen-, Kopflampen sowie ein Endoskop und zur Dokumentation Kameras. Dabei wurde auf Versteckmöglichkeiten für einzelne Fledermäuse oder Kolonien sowie Vogelnester und Kot geachtet.



Abb. 2: Beispiel eines der Begehungstracks plus grob nachgezeichnetes Untersuchungsgebiet.

Quelle: Digitale Orthophotos Saarland 2014, modifiziert.



## Neunkirchen

Fläche an der Süduferstraße

Flächen- und Gebäudeinspizierung

Begehung am: 17.10.2018



### Dokumentation

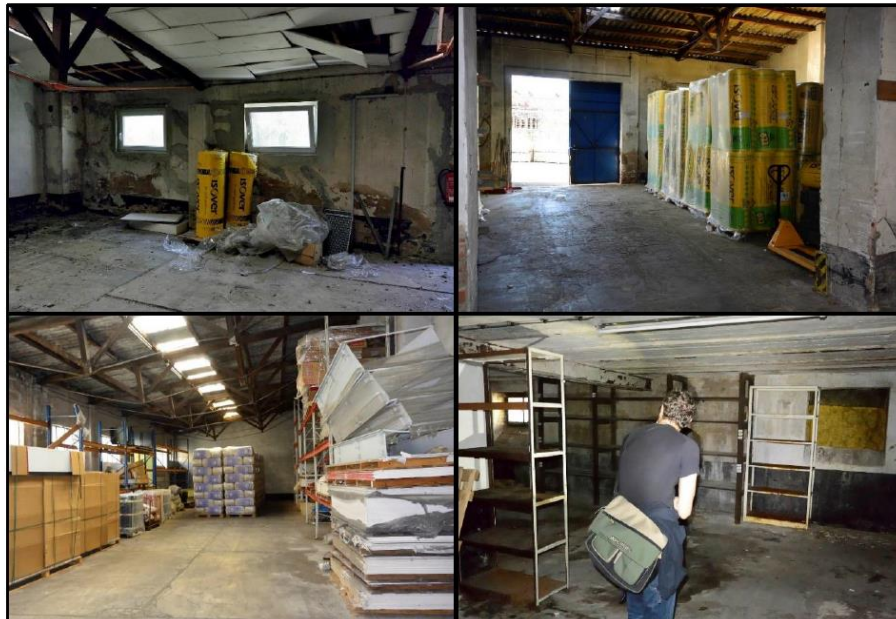
Eindrücke der verschiedenen Strukturen können den folgenden Abbildungen entnommen werden.

In **Abb. 3** sind die großflächig asphaltierten Bereiche des UGs sowie die kleine inselhafte Grünfläche zu erkennen.

**Abb. 4** zeigt verschiedene Inneneindrücke der Gebäude-, Hallen- und Kellerbereiche.



**Abb. 3:** Fotocluster: Verschiedene Eindrücke der Fläche. Links: Gebäude, rechts: Hallen.



**Abb. 4:** Fotocluster: Verschiedene Inneneindrücke der Gebäude und Hallen.

## Neunkirchen

Fläche an der Süduferstraße

Flächen- und Gebäudeinspizierung

Begehung am: 17.10.2018



In **Abb. 5** sind diverse lückige Dachbereiche mit potenziellen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und Marder zu erkennen.



**Abb. 5:** Fotocluster: Verschiedene Dachbereiche.

**Abb. 6** zeigt 2 der 6 Amselnester die in den Gebäuden nachgewiesen wurden. Weitere Nester, die nachgewiesen wurden, stammen vom Hausrotschwanz. Abgesehen von Ratten- und Mäusekot, der an vielen Stellen gefunden werden konnte, wurde in einem der Gebäude ein großes Wanderratenquartier festgestellt (**Abb. 7**). Der Kellerbereich eines der Gebäude war übersät mit „verschimmelten/mumifizierten“ Spinnen. Dies spiegelt wider, wie feucht es dort war.



**Abb. 6:** Fotocluster: Amselnester.



## Neunkirchen

### Fläche an der Süduferstraße

#### Flächen- und Gebäudeinspizierung

Begehung am: 17.10.2018



Am Tümpel wurden Fische (Goldfische), Fadenmolche und Libellen (**Abb. 9**) nachgewiesen.



**Abb. 9** *Aeshna cyanea* (Blaugrüne Mosaikjungfer).

**Abb. 10** zeigt einen zum Teil mit Wasser gefüllten Schacht.



**Abb. 10:** Fotocluster: links: dürrig abgedeckter Schacht, rechts: Blick von Oben in den Schacht.

#### Ergebnisse und Fazit

In den Hallen / Gebäuden wurde eine zumindest zeitweilige Nutzung durch Marder, Mäuse und Ratten gefunden.

Von Fledermäusen genutzte Quartiere wurden nicht festgestellt.

In den Gebäuden und Hallen fanden sich mehrere ältere Nester von Vögeln: Amsel, Hausrotschwanz und Haustaube; aktuell besteht keine Nutzung durch diese oder andere Vogelarten.

## Neunkirchen

Fläche an der Süduferstraße

Flächen- und Gebäudeinspizierung

Begehung am: 17.10.2018



Im Ruderalbereich mit den Trockenmauern konnten keine Eidechsen nachgewiesen werden.

Im angrenzenden Kleingewässer /Gartenteich) wurden Fadenmolch, Goldfische und Blaugrüne Mosaikjungfern nachgewiesen. Keine dieser Art ist nach §44 BNatSchG besonders oder streng geschützt.

### §44 BNatSchG

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Auswirkungen eines Projektes bzw. Planvorhabens auf besonders und streng geschützte Arten – vorliegend also die Gruppen der Fledermäuse und der Avifauna / Vögel - im Hinblick auf die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen zu prüfen. Vorliegend wird die Neufassung des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) §44 BNatSchG berücksichtigt.

Vollzitat: "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist" vgl. [http://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/BJNR254210009.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BJNR254210009.html).

Im Sinne des neuen § 44 BNatSchG (1) ist es verboten (Faunabezug)

1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. entfällt (bezieht sich auf Vegetation: vorliegend gibt es keine Relevanz).

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

## Neunkirchen

### Fläche an der Süduferstraße

### Flächen- und Gebäudeinspizierung

Begehung am: 17.10.2018



3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“.

Bezogen auf die vorliegende Betrachtung – Gebäudeabriss und potenzielle Vorkommen von Fledermäusen / Vögeln in Quartieren und die aktuelle Naturschutzgesetzgebung - kann folgendes ausgesagt werden:

- Es gab bei der Inspizierung keine Nachweise.
  - Fledermausindividuen sind danach nicht betroffen.
  - Vogelarten sind nicht betroffen bei Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit.
- **Ein Tötungs- und Verletzungsverbot i.S.d. §44 Abs.1 BNatSchG) liegt nicht vor.**
- **Eine erhebliche Störung einer Lokalpopulation i.S.d. §44 Abs. 2 BNatSchG liegt nicht vor.**
- **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i.S.d. §44 Abs. 3 BNatSchG gefährdeter Arten sind nicht betroffen.**

**Fazit:** Verbotstatbestände sind nicht einschlägig.

Eine Ausnahme im Sinne des Gesetzes (§45 BNatSchG) ist nicht notwendig.

Bei zeitlich deutlich verzögertem Abriss (dann aber immer noch in den Herbst-/Wintermonaten) wird eine erneute kurze Kontrolle der Gebäude und Fläche empfohlen.

Trippstadt, den 23.10.2018

Max Stieß

&

Heiko Müller-Stieß

## 8.1 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-anhang4.bfn.de/> (Stand: 04.03.2019).
- (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: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: [http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index\\_ext.php?gui\\_id=Template\\_GDZ&WMC=3023](http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3023) (Stand: 04.03.2019)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod\\_index.php?mb\\_user\\_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=38472&call-type=category&callId=Biotopkartierung\\_mbwms384725&page=1&path-name=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&call-type=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&path-name=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html) (Stand: 04.03.2019)
- (10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebetskataster: [http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index\\_ext.php?gui\\_id=Template\\_GDZ&WMC=2988](http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988) (Stand: 04.03.2019)
- (11) GODET, J.-D. (2007): Bäume und Sträucher.
- (12) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes.
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes.
- (16) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011.
- (17) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (18) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (19) ÖKO-LOG Freilandforschung (Oktober 2018): Flächen- und Gebäudeinspizierung.
- (20) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (21) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (22) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (23) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.

- (24) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2015): Verkehrsmengekarte des Saarlandes.
- (25) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.
- (26) LANA-AUSSCHUSS „ARTEN- und BIOTOPSCHUTZ“: Vollzugshinweise zum Artenschutz“ (19.11.2010): <https://www.bfn.de/themen/cites/regelungen-rechtsgrundlagen/vollzugshinweise-zum-artenschutzrecht.html> (Stand: 11.03.2019)