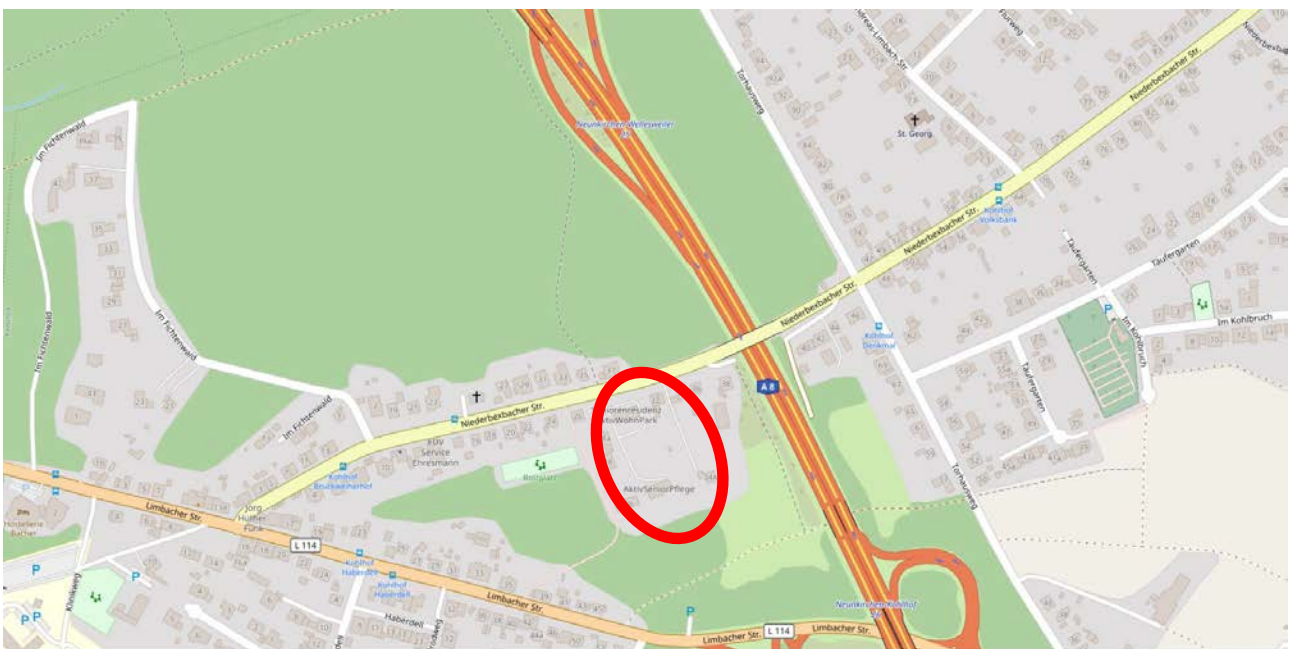


# Kreisstadt Neunkirchen Bebauungsplan Nr. 134 „Alte Grundschule Kohlhof“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB

## Begründung



Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, genordet, ohne Maßstab

Stand:

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB und  
Beteiligung Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Bearbeitung**  
für die Kreisstadt Neunkirchen  
Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung  
agstaUMWELT GmbH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 Völklingen

Datum: November 2019

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178  
66333 VÖLKLINGEN  
Tel.: 06898 / 33077  
Fax: 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen / Ziel der Planung.....	3
2. Plangebiet.....	4
3. Bestandssituation .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	6
5. Planungskonzept / Festsetzungen .....	9
6. Prüfung von Planungsalternativen .....	13
7. Hinweise .....	14
8. Auswirkungen der Planung – Abwägung.....	14
Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP).....	18
Anhang 2: Artspezifische sap-Tabelle .....	22

## 1. Vorbemerkungen / Ziel der Planung

*Aufstellung* Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Alte Grundschule Kohlhof“ im Stadtteil Kohlhof im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

*Planungsanlass/*

*Planungsziel* Die Firma Blug & Schleppi GbR plant die Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück Niederbexbacherstr. 30 im Neunkircher Stadtteil Kohlhof. Zurzeit ist das Grundstück baulich für einen Wohnpark mit Pflegeunterstützung genutzt. Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht. Vor kurzem wurde aufgrund der steigenden Nachfrage ein erster Erweiterungsbau ergänzt. Der vorhandene Wohnpark soll nun durch zwei Erweiterungsgebäude mit Tagespflege- und Kurzzeitpflegeplätzen sowie durch die Aufstockung eines Bestandsgebäudes erweitert werden, das künftig als Verwaltungszentrale dienen soll. Das Angebot soll durch eine Pflegestätte mit 2-3 Pflegemüttern und maximal 15 Plätzen ergänzt werden. Die entstehenden Wohnungen sollen vermietet werden und die Bewohner pflegerisch unterstützt werden. Dabei handelt es sich um Mietwohnungen, deren Bewohner optional eine Betreuung durch den hausinternen Pflegedienst erhalten. Im Geltungsbereich ist somit die Errichtung zweier weiterer Wohngebäude geplant, wofür der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsbebauung des Grundstücks geschaffen werden.

Ziel ist es ein Baugebiet mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zu entwickeln. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 123/4, 123/5 und teilweise 123/1, Flur 2, Gemarkung Kohlhof mit einer Größe von ca. 6.500 qm. Dieses liegt an der Niederbexbacher Straße in Neunkirchen Kohlhof.

*Verfahren* Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, insofern wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB sind gegeben:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderungen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bewirkt.
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungen, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.

*Rechtliche  
Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

*Bearbeitung*

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## **2. Plangebiet**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 123/4, 123/5 und teilweise 123/1, Flur 2, Gemarkung Kohlhof mit einer Größe von ca. 6.500 qm. Dieses liegt an der Niederbexbacher Straße in Neunkirchen Kohlhof. Es ist umgeben von Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben im weiteren Umfeld. Die geplante Nutzung fügt sich somit ins Umfeld ein.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

## **3. Bestandssituation**

*Vorhandene  
Nutzung*

Der Geltungsbereich ist bereits anthropogen überprägt und auch teilweise bebaut. Auf der Fläche befindet sich bereits der „Aktiv Wohnpark“, bestehend aus 3 Gebäuden. Dazu zählt ein altes Schulgebäude, das umgebaut wurde und derzeit als Zentrale des Unternehmens dient. Darin enthalten sind 13 Wohnungen bzw. Zimmer. Das östlich gelegene Gebäude, welches sich derzeit im Bau befindet, wird nach Fertigstellung Platz für 12 pflegebedürftige Personen bieten. Das inmitten des Geltungsbereichs gelegene Gebäude wird von einem ambulanten Pflegedienst genutzt, welcher in Zukunft aber seinen Standort verlagern wird. Danach wird das Gebäude als neues Verwaltungsgebäude umgebaut und soll aufgestockt werden. Weitere Nutzungen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Fläche zwischen dem Haupthaus zur Niederbexbacher Straße hin und dem Verwaltungsgebäude dient der Erschließung und der Erholung der Bewohner. Diese Fläche, die von Rasenflächen mit randlichen Ziergehölzen geprägt wird, soll größtenteils erhalten werden. Auch der Baumbestand in der Grünfläche und im Straßenbereich soll erhalten bleiben.



Rückwertiger Park mit Baumbestand (Ahorn/Platanen)



Stattliche Linden im Straßenbereich

Im Flächennutzungsplan liegt die Fläche innerhalb der Siedlungsfläche und schließt an eine geplante Wohnbaufläche an. Die Fläche als solches ist im FNP noch als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt, Diese Gemeinbedarfsnutzung besteht schon seit vielen Jahren nicht mehr. Vielmehr befindet sich das ehemalige Grundschulgebäude seit Jahrzehnten in privatem Eigentum und wird zu Wohnzwecken genutzt.

*Städtebauliche  
Situation*

In östlicher und westlicher Richtung schließt sich entlang der Niederbexbacher Straße eine Bebauung aus freistehenden größeren bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern an. Ansonsten wird der Geltungsbereich im südlichen Bereich von unbebauten Wiesen- und Gehölzflächen umgeben.

*Erschließung*

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Niederbexbacher Straße und ist durch diese vollständig erschlossen.

*Ver- und  
Entsorgung*

Derzeit wird das Regenwasser der unbebauten Flächen oberflächlich versickert und damit dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Die bestehenden Wohnhäuser der Niederbexbacher Straße sind an den Hauptsammler, der in der Straße verläuft, angeschlossen.

*Altlasten*

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

*Störfallbetrieb  
(Seveso III)*

Die geplante Nutzung ist kein Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Störfallbetriebs.

*Denkmalschutz*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SdschG hingewiesen.

*Naturraum*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Saar-Kohlen-Waldes der naturräumlichen Einheit

„Saar-Nahe-Bergland, Sandgebiete“ (Nr. 2.03.01.03). Der Landschaftsraum wird von den Schichten des Buntsandsteins und Schichten des Quartärs.

- Boden* Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Siedlungsbereich. Laut hydrogeologischer Karte liegt das Plangebiet im Bereich von Schichten mit hohem Versickerungsvermögen.<sup>1</sup> Auf Grund dessen eignen sich die Böden für eine natürliche Versickerung. Bauliche Maßnahmen werden insofern nur einen geringen Einfluss auf die derzeitige Versickerungsleistung der Flächen und somit auf die Grundwasserneubildung haben. Zudem sind Teile des Plangebietes bereits bebaut, sodass die tatsächliche Neuversiegelung vergleichsweise gering ausfällt.
- Schutzgebiete* Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.
- Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.
- ABSP/  
Artenschutz* Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.

## 4. Übergeordnete Planungen

- LEP* Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt<sup>2</sup> (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ nachrichtlich dar. Sofern stehen die Aussagen des LEP Umwelt dem geplanten Bebauungsplan nicht entgegen.
- Laut Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung (LEP Siedlung) vom 04. Juli 2006 liegt das Plangebiet in der Kernzone des Verdichtungsraums des Mittelzentrums Neunkirchen auf der Siedlungsachse erster Ordnung. Das Vorhaben, das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden ist, berührt die im LEP Siedlung formulierten Ziele und Grundsätze nicht.
- Die Landesentwicklungspläne legen die Ziele der Raumordnung fest. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen.
- Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“, festgelegt.
- Im Landesentwicklungsplan Umwelt (Fassung vom 13.07.2004) werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

<sup>1</sup> [http://geoportal.saarland.de/arcgis/services/Internet/Hydrogeologie\\_SL/MapServer/.....](http://geoportal.saarland.de/arcgis/services/Internet/Hydrogeologie_SL/MapServer/.....)

<sup>2</sup> <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

Im Landesentwicklungsplan Siedlung (Fassung vom 04.07.2006) wird die Kreisstadt Neunkirchen als Mittelzentrum in der Kernzone des Verdichtungsraumes ausgewiesen.

Ermittlung der Wohneinheiten der Kreisstadt Neunkirchen 09.05.2017

Ortsteil	Einwohner Basis 31.12.2016 Melderegister	Wohneinheitenbedarf nach LEP	Wohneinheiten gesamt pro Jahr	Wohneinheiten für 10 Jahre
Innenstadt	22693	3,5 pro 1000 EW/a		794
Furpach	3924	1,5 pro 1000 EW/a		59
Ludwigsthal	1204	1,5 pro 1000 EW/a		18
Kohlhof	1683	1,5 pro 1000 EW/a		<b>56254</b>
Heinitz	640	1,5 pro 1000 EW/a		10
Sinnerthal	589	1,5 pro 1000 EW/a		9
Wellesweiler	5163	1,5 pro 1000 EW/a		77
Wiebelskirchen	9192	1,5 pro 1000 EW/a		138
Hangard	1832	1,5 pro 1000 EW/a		27
Münchwies	1173	1,5 pro 1000 EW/a		18
<b>Gesamt</b>	<b>48093</b>			<b>1175</b>

Übersicht Baulücken Neunkirchen Kohlhof

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

<b>Ruhende Flächen</b>			Größe in ha	
Neunkirchen – Innenstadt			10,4	
<b>Realisierungsfähige</b>				
<b>Bauflächen im FNP</b>	bei 20WE/ha			
Ortsteil	Nummer	Lage/Bezeichnung	Größe in ha	
Wiebelskirchen	1	südl. Schiffweilerstr.		

			1	20
	2	Steinbacher Berg	2,4	48
	3	Peternüss	2,03	41
	4	In den Seien	4,01	80
Wellesweiler	5	Auf'm Berg	4,43	89
Kohlhof	6	südl. Sportplatz	2,51	50
Furpach/Ludwigsthal	7	Täufergarten Süd	8,83	177
Gesamt				<b>505</b>
		Summe Bestand	Summe zulässig	<b>ZUR VERFÜ- GUNG</b>
<b>BILANZIERUNG</b>		<b>564+505=1069</b>	<b>1175</b>	<b>106</b>

Im Hinblick auf die Ermittlung der Wohneinheiten ergibt sich folgender Sachstand:

Bedarf an Wohneinheiten: 1175 WE

(Basis bildet die Bevölkerungszahl für die Ortsteile vom 31.12.2016).

Vorhandene Wohneinheiten auf Basis der Baulückenerfassung vom Januar 2017:

434 Baulücken x 1,3 = 564 WE

Vorhandene Wohneinheiten auf Basis der Berechnung aus realisierungsfähigen

Bauflächen: 505 WE

Im Vergleich zum ermittelten Gesamtbedarf ergibt sich ein noch zur Verfügung stehendes Potenzial an Wohneinheiten von:

**106 WE** (564 + 505 = 1069; 1175-1069 = 106)

Nach der Realisierung des in Umsetzung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 „Täufergarten Süd“ mit max. 22 Wohneinheiten umfasst das prognostizierte Entwicklungspotenzial noch **84 Wohneinheiten**.

Neben den größten Stadtteilen Wiebelskirchen und Wellesweiler liegt ein Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung auch im attraktiven und sehr nachgefragten Stadtteil Furpach-Kohlhof-Ludwigsthal. Insbesondere der hohe Wohnwert in Verbindung mit den unmittelbaren Autobahnanschlüssen an die BAB 8 bzw. BAB 6 führen zur erhöhten Nachfrage sowohl im Siedlungsbestand (so gut wie keine Leerstände) als auch im Bereich neuer Wohnbaugrundstücke.

Aus diesem Grund liegt ein Großteil der zukünftigen Entwicklungsfläche der Kreisstadt Neunkirchen in diesem Stadtteil. Damit übernimmt er auch einen mehr als auf die Eigenentwicklung beschränkten Teil der gem. LEP Siedlung für die Kreisstadt Neunkirchen prognostizierten Wohnbauflächenbedarf.

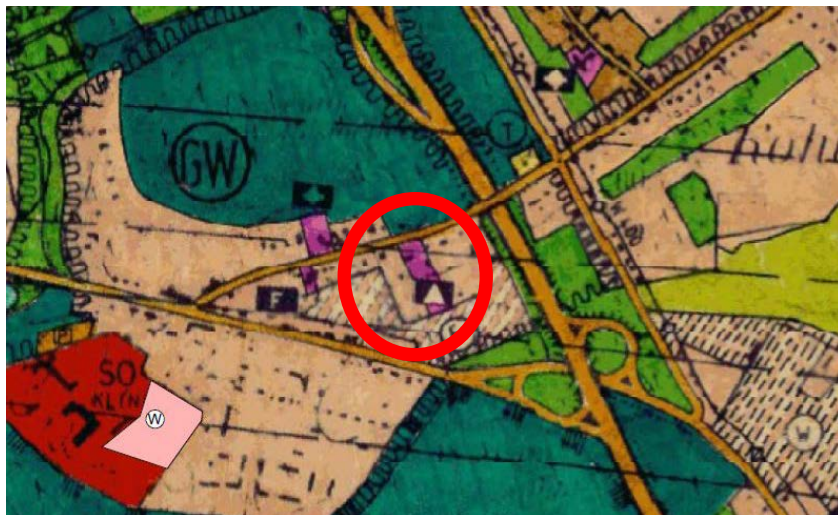


Zusammenfassend erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Grundschule Kohlhof“ mit den geplanten max. 16 Wohneinheiten unter den zuvor genannten Voraussetzungen die landesplanerischen Vorgaben. Das Vorhaben trägt insbesondere dem Ziel zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraums für die älteren Bevölkerungsschichten – und Bildung neuer Wohnraumpotenziale im Bestand (hier dezentrale, integrierte, kleinteilige Einrichtung) Rechnung.

*FNP*

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neunkirchen stellt den Bereich als öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für Schule dar. Das umliegende Wohngebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Anschluss an die Fläche ist eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der FNP ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Planung anzupassen.



*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan*

## 5. Planungskonzept / Festsetzungen

*Planungs-  
konzept*

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Es handelt sich dabei um ein bereits baulich genutztes Gebiet. Der ca. 6.500 qm große Geltungsbereich soll zur Bebauung von 2 weiteren Wohngebäuden genutzt werden. Zudem soll das eingeschossige zentrale Bestandsgebäude aufgestockt werden. Dieses dient zukünftig als Verwaltungszentrale. Die Festsetzungen dienen der Darstellung einer städtebaulich verträglichen Lösung auf dem Gelände.

Alle Wohnungen werden durch ortsansässige Pflegeeinrichtungen unterstützt. Der „Aktiv Wohnpark“ will seinen bereits bestehenden lokalen Tagespflegedienst ausweiten, nachdem der aktuell noch ansässige Drittanbieter seinen Standort auf ein externes Grundstück verlagert. Dadurch werden sich auch die Parkplatanzahl und das Verkehrsaufkommen reduzieren, da täglich kaum mehr Quell- und Zielverkehr vom Grundstück ausgeht, sondern sich die Pflegedienstleistung weitgehend auf den Standort beschränkt. Es wird vorerst keinen Pflegedienst mehr geben, der täglich mit

einer Fahrzeugflotte von ca. 15 Fahrzeugen in private Haushalte zur ambulanten Pflegeunterstützung fährt. Die Fahrzeuganzahl und das Verkehrsaufkommen werden sich daher nicht erhöhen.

Vielmehr steht die örtliche Pflege der Bewohner im Vordergrund. Bei den Wohnungen handelt es sich um normale Mietwohnungen, an die i.d.R. ein Servicevertrag gekoppelt ist. Insgesamt sollen 16 Zimmer/Apartments in den Neubauten geschaffen werden. Die Aufstockung des Bestandsgebäudes dient der Erweiterung der Verwaltungszentrale, die zentral auf dem Gelände angeordnet wird. Dieses Gebäude soll auch Platz bieten für eine Pflegestätte mit maximal 3 Pflegemüttern und 15 Kindern, sodass zu einem gemeinschaftlichen Wohnen und Spielen kommen kann. Die Idee des Mehrgenerationenhauses wurde bereits vom Landrat Herr Meng positiv aufgenommen. Ein Mix aus altersgerechtem Wohnen und kindgerechten Betreuungsmöglichkeiten stellt ein Potenzial für Neunkirchen-Kohlhof dar. Auch können sowohl Senioren als auch Kinder von dem gemeinsamen Wohnen, was Alltagsbewältigung, Projektgestaltung und gegenseitiges Harmonisieren angeht, profitieren.

Vorteil des Wohnparks ist, dass intern eine hohe gemeinschaftliche Lebensqualität herrscht, die durch die Ergänzungsbauten noch gesteigert wird. Es entsteht sozusagen ein „Wohnhof“, welcher durch eine hohe grünstrukturelle Qualität geprägt ist und von äußeren Einflüssen abgeschirmt ist. Die Qualität wird besonders durch die großkronigen und teils sehr alten Bäume definiert. Diese sollen erhalten bleiben und werden entsprechend bauleitplanerisch gesichert.

Neben der Wohn- und Pflegefunktion bietet der Wohnpark ehrenamtliche Arbeit in Form von Kochkursen von und für Senioren, gesellschaftliche Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen und eine großzügige Grünfläche mit Hühnern, Kräutergarten etc. an.

Der Bebauungsplan soll in erster Linie auf die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen in Furpach/Kohlhof/Ludwigsthal reagieren und bereits erschlossene, gut geeignete und verfügbare Flächen im Innenbereich für die Wohnbebauung zu Verfügung stellen.

Da die Fläche von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben ist, ist davon auszugehen, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Den Bereich gilt es dennoch städtebaulich und bauplanungsrechtlich zu definieren und zu sichern. Dazu dienen die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans, die sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung an der bestehenden Wohnbebauung orientiert und sich in die Umgebung einfügt.

*Art der baulichen*

*Nutzung*

Festgesetzt werden drei allgemeine Wohngebiete (WA). Im WA sind alle angedachten und bereits vorhandenen Nutzungen zulässig und umsetzbar. Zur Gewährleistung einer an das Umfeld angepassten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem WA allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen an anderen Stellen im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung. Sie entsprechen im vorliegenden Fall nicht der städtebaulichen Konzeption und werden daher als nicht zulässig festgesetzt.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf haben und zu einer erheblich höheren Verkehrsbelastung führen können. Sie sind an anderer Stelle aufgrund ihrer Frequentierung besser geeignet, als in dem vorliegenden Wohngebiet.

*Maß der baulichen*

*Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Plan). Damit wird einer übermäßigen Flächenversiegelung vorgebeugt und sichergestellt, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

Im WA wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 von Hundert durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr.2 BauNVO überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die innere Erschließung gem. § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO nicht miteinzurechnen. Dadurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und negative Umwelteinwirkungen vermieden.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Entwicklung des Plangebietes zu garantieren, wird folgende Festsetzung getroffen:

Gemäß § 20 BauNVO wird für das WA1 die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III begrenzt. Im WA2 sind es II Vollgeschosse, die eingehalten werden müssen. Das WA3 setzt eine eingeschossige Bebauung als Maximalgrenze fest. Die Festsetzung einer Dreigeschossigkeit definiert sich an dem Bestandsgebäude der alten Grundschule in Kohlhof. Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet eine dem Umfeld verträgliche Bebauung.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt, die sich am Bestand der umliegenden Wohnbauflächen orientiert.

*Baugrenze*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird

sichergestellt, dass die übrigen Bereiche des Plangebiets von Bebauung freigehalten werden.

*Nebenanlagen/*

*Stellplätze*

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die innere Erschließung ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

*Örtliche Bauvorschriften*  
*Regenrückhaltung*

Gemäß den Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet selbst dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dabei hat die Versickerung des anfallenden Wassers oberste Priorität. Darum soll das Regenwasser, das auf den teilversiegelten Flächen (z.B. Stellplätzen) anfällt, möglichst in die Fläche versickert werden. Alternativ ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, beispielsweise zur Gartenbewässerung zu verwenden. Dies wird durch die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB verbindlich vorgeschrieben. Für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist eine Mindestgröße von 4000 l Fassungsvermögen mit gedrosseltem Ablauf zu verwenden.

*Begrünung von Dachflächen*

Sofern ein Gebäudedach als Flachdach ausgeführt wird, ist dieses zu extensiv begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet. Die Dachbegrünung sorgt zum einen für die Verbesserung des Lokalklimas, zum anderen dient es der Regenwasserrückhaltung und damit einer natürlichen Verdunstung des Wassers. Vorteil ist, dass ein Großteil des Niederschlagswassers gehalten werden kann und nicht ins Abwassernetz eingeleitet werden muss. Damit ist dem § 49a WHG Rechnung getragen.

Zusätzlich sind Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse an Gebäudefassaden vorzusehen. Dies dient dem Schutz der Natur und die Bereitstellung von populationsunterstützenden Maßnahmen der vorhandenen Arten.

*Grünordnerische*

*Festsetzungen* Mit Hilfe von grünordnerischen Festsetzungen soll den Belangen insbesondere von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB Rechnung getragen und etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, den Boden, die Umwelt und das Klima, so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausglich werden. Zur Minimierung der Auswirkungen werden die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht baulich genutzten Flächen des Grundstücks als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Dies dient auch dem Wohlfühl der Anwohner. Evtl. können sie selbst in die Gartenpflege noch aktiv eingebunden werden. Der entstehende Wohnhof ist in seinem Ausmaß zu erhalten und soll eine hohe Qualität durch den Baumbestand erhalten. Darum werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die prägenden Einzelbäume auf dem Gelände zum Erhalt festgesetzt. Solt ein Baum durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist dieser zu ersetzen und auf dem Grundstück nachzupflanzen.

Auf dem Baugrundstück sind bei Neupflanzungen folgende Hinweise maßgeblich: Es sind standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 12-14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen. Dabei sollte u.a. auf folgende Arten zurückgegriffen werden:

Feldahorn -	Acer campestre,
Walnuss -	Juglans regia,
Winterlinde -	Tilia cordata,
Roskastanie -	Aesculus hippocastanum ,
Vogelbeere -	Sorbus aucuparia (kleinkronig),
Birnen-Hochstamm	(Bsp. Alexander Lucas, Köstliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux),
Apfel-Hochstamm	(Bsp. Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne)
Kirsch-Hochstamm	(Bsp. Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche),
Zwetschgen-Hochstamm	(Bsp. Wangenheimer Frühzwetschge)

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

## 6. Prüfung von Planungsalternativen

*Standort-*  
*alternativen*

Die Standortalternativenbetrachtung erübrigt sich insofern, dass es sich um eine Er-

weiterung eines bestehenden Wohnparks handelt, der eine „In House“- Lösung anstrebt. Der „Aktiv Wohnpark“ befindet sich bereits auf der Fläche und wird erfolgreich betrieben, sodass eine Erweiterung notwendig wird. Da der Betreiber, auch aus Klimaschutzgründen, die Versorgung fußläufig auf dem Gelände erledigen möchte und das Gelände den Platz bietet, bleibt die grundstücksinterne Erweiterung die einzige Lösung.

*0-Variante*

Die 0-Variante bedeutet in diesem Fall, dass keine Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt und die Zulässigkeit von Vorhaben sich weiterhin nach § 34 BauGB, bzw. aus dem FNP ableitet. In diesem Fall könnten die Flächen, wie bereits bisher, als Gartenfläche genutzt werden.

In Neunkirchen besteht jedoch ein Bedarf nach zusätzlichen Wohnflächen, gerade nach altersgerechtem Wohnen mit Pflegeunterstützung. Wenn dieser Bedarf nicht im Innenbereich und im Bestand gedeckt werden kann, müssen ggf. an anderer Stelle im Stadtgebiet neue Wohnbauflächen auf ungeeigneteren Flächen bzw. im Außenbereich ausgewiesen und erschlossen werden.

## 7. Hinweise

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 SDschG hingewiesen.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung eine mögliche Erschließungsvariante dargestellt ist. Die genaue Abgrenzung ist noch nicht eingemessen bzw. festgesetzt. Lediglich die Erschließungsachse am westlichen Rand des Geltungsbereichs und die Umfahrung des Bestandsgebäudes aus Brandschutzgründen ist zwingend notwendig. Genaueres ist im Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

## 8. Auswirkungen der Planung – Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert

und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

**Wohn- und Arbeitsverhältnisse** werden nicht beeinträchtigt. Bei dem angrenzenden Quartier handelt es sich ebenfalls um ein Wohnquartier sodass nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Durch die Schaffung weiterer Pflegeplätze können ggfs. auch neue Arbeitsstellen im sozialen Bereich geschaffen werden, sodass das Vorhaben positive Effekte auf den Arbeitsmarkt hat.

Den **Wohnbedürfnissen** der Bevölkerung wird durch die Schaffung von Wohnraum entsprochen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in dem **vorhandenen Ortsteil** Kohlhof in einem Bereich mit zusammenhängender Bebauung. Mit der Ausweisung von innerörtlichen Wohnbauflächen in geringem Ausmaß wird direkt zur Stärkung der Wohnfunktion und somit zur Entwicklung in Kohlhof beigetragen.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird sich kaum verändern, da die umgebenden Strukturen bereits durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt sind. Die angrenzende kleinteilige Wohnbebauung wird entsprechend aufgenommen und durch die textlichen Festsetzungen gesichert. Insofern wird das Ortsbild bewahrt. Auch ist es bereits so, dass in den rückwärtigen Bereichen schon Gebäude stehen. Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Umgebung ein. Durch die Nutzung von innerörtlichen Flächen wird dem weiteren Verbrauch von Landschaft und der Zersiedlung vorgebeugt.

Es befinden sich keine **Schutzgebiete** im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die **Belange der Natur und Umwelt** sind nicht erheblich betroffen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Garten-/ Grün- und Parkflächen, Verkehrsflächen und Gebäudeflächen mit zugehörigen (teilversiegelten) Vorflächen sind die Flächen bereits anthropogen geprägt. Das gesamte Grundstück wird bereits genutzt und dient bereichsweise auch dem Abstellen von Fahrzeugen des derzeitigen ambulanten Pflegedienstes. Die vorhandene Vegetation auf den Rasenflächen und den randlichen Zierbeeten ist entsprechend ökologisch geringwertig einzustufen. Die höherwertigen Strukturen werden durch die Neubauten nicht tangiert, bzw. sind zum Erhalt festgesetzt. Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf den **Biotop- und Artenschutz/ Biologische Vielfalt** zu erwarten.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH Richtlinie kann für den Standort ausgeschlossen werden. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang 1) hat ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Erhaltungszustand von Populationen der vorhandenen Fauna wird durch die geringfügige Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen und Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

Durch den Bau von zwei Wohnhäusern und ggf. Nebengebäuden kommt es jedoch in geringem Ausmaß zu einer **Versiegelung** bisher unversiegelter Flächen. Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für eine Wohnentwicklung gut geeignete bisher mindergenutzte Flächen im Innenbereich einer sinnvollen Nutzung zuführen soll. Mit dem Vorhaben ist die Stärkung des Ortsteils Kohlhof als Wohnstandort verbunden. Gleichzeitig wird die potenzielle Neuversiegelung im Außenbereich reduziert.

Geringfügige Auswirkungen auf die Belange **Boden/Versiegelung** können in Kauf genommen werden, da die Realisierung des Vorhabens auf dem Standort an der Niederbexbacher Straße der Entwicklung im Außenbereich und auf bisher ungenutzten Flächen vorzuziehen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere den Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und der Grünordnung, tragen dazu bei, die Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sowie Boden/Versiegelung weitestgehend zu reduzieren.

Negative Auswirkungen auf **Klima/ Lufthygiene/ Wasser** sind aufgrund des kleinräumigen Eingriffs nicht zu erwarten. Das Vorhaben liegt nicht in für das Klima oder die Lufthygiene relevanten Bereichen. Durch die umliegende Bebauung und Nutzung werden das Klima und die Luft im Geltungsbereich bereits beeinflusst. Diese Auswirkungen werden sich durch die geplante Änderung nicht erhöhen. In räumlicher Nähe sind ausreichend große Freiflächen vorhanden, die der Lufthygiene und der Klimaregulierung dienen. Es befinden sich zudem keine Oberflächengewässer in dem Geltungsbereich. Durch die Erhaltung des großkronigen Baumbestands wird negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Die **Freizeit- / Naherholungsfunktion** für die umliegenden Anwohner besteht nicht, da es sich um ein Privatgelände handelt. Für eine öffentliche Erholung steht sie somit nicht zur Verfügung. Die Erholungsfunktion bleibt für die Bewohner des „Aktiv Wohnparks“ bestehen bzw. wird durch die Schaffung eines begrünten Wohnhofs noch verstärkt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und durch die Niederbexbacher Straße gut erreichbar. Durch die geringfügige Erhöhung der Wohneinheiten kommt es nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf den **Verkehr** zu erwarten sind. Der Verkehr auf dem Grundstück wird sich nicht verstärken, da morgens und abends nicht 15 externe Pflegedienstmitarbeiter ankommen und wieder abfahren. Dennoch werden, wenn auch nur kurzfristig, die im Kinderhort/Pflegestätte untergebrachten Kinder gebracht bzw. abgeholt. Die bestehenden gepflasterten und ausgewiesenen Parkplätze sind zu sichern. Die neuen Parkplätze sind nach Bau der Gebäude entsprechend sinnvoll innerhalb des Geltungsbereichs anzuordnen.



Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, ist das Gebiet bereits an die bestehende **Ver- und Entsorgung** angeschlossen. Eine Überprüfung der Kapazitäten erfolgt ggf. im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Durch das Vorhaben lassen sich positive Synergieeffekte auf die **sozialen Belange** ableiten, da es sich zwar bei den Wohnungen um Mietwohnungen handelt, die aber mit Pflegeverträgen gekoppelt sind. Damit kann der stetig wachsenden Nachfrage nach betreutem Wohnen im Alter nachgekommen werden. Somit werden die sozialen Belange positiv beeinflusst.

Die **Belange der Wirtschaft, der Verteidigung, kulturelle Bedürfnisse, Denkmalschutz, kirchliche Belange, Belange des Hochwasserschutzes, der Land- / Forstwirtschaft und Belange von Flüchtlingen** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der an einem bestehenden Wohnstandort, bisher baulich ungenutzte Flächen im Innenbereich für den Neubau von Wohngebäuden in Wert gesetzt werden sollen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind solchen im Außenbereich vorzuziehen. Aus diesem Grund können geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt (z.B. Boden, Flora, Fauna und Klima) in Kauf genommen werden. Diese gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig.

Durch die Änderung soll der Bau von zwei Wohngebäuden und eine Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf einer vollständig anthropogen überprägten Fläche ermöglicht werden. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung und stärkt den Wohnstandort Kohlhof. Die Auswirkungen, die von diesem Vorhaben zu erwarten sind, sind insgesamt als gering zu bewerten. Diese Auswirkungen können in Kauf genommen werden, da es sich um eine Weiterentwicklung im Bestand handelt.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

## Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

### rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

### Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

### Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.).

Zur Habitatbewertung erfolgte eine Begehung im August 2019. Im Zuge dieser Begehung wurde auch der Baumbestand auf das Vorhandensein von Baumhöhlen kontrolliert. Augenscheinlich waren keine Höhlen erkennbar.

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Totholz-/ Mulmbäume) im Geltungsbereich

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Saubere Fließgewässer) im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld  Im übergeordneten Planungsraum sind Nachweise des Großen Feuerfalters bekannt.  Anmerkung siehe unten
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (u.a. Laichgewässer) im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld  Im Umfeld des Plangebietes sind <b>keine</b> Nachweise bekannt  Anmerkung siehe unten
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in Form von Baumhöhlen und in angrenzender Wohnbebauung möglich  Nutzung als Jagdhabitat möglich  Anmerkung siehe unten
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich,  Angrenzende Bereiche bieten potenzielle Habitatstrukturen für den Neuntöter  Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch <b>keine</b> Nachweise bekannt  Anmerkung siehe unten
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Geltungsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

*Ergebnis*

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Tagfalter

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld sind keine geeigneten

Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten vorhanden. Vorhandene Grünflächen sind anthropogen überprägte Intensivrasen mit reduziertem Arteninventar und geringer ökologischer Wertigkeit. Erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten sind daher nicht zu erwarten.

#### Reptilien

Aktuell finden im Plangebiet genehmigte Bau- und Erdarbeiten statt. Entsprechend sind temporär Rohbodenflächen und Aufschüttungen aus Baumaterialien (Sand, Kies) im Plangebiet vorhanden. Da es sich hier um eine aktive Baustelle mit ständiger Bewegung / Umlagerung von Massen handelt, ergibt sich keine Habitateignung für planungsrelevante Reptilienarten. Zudem sind im Umfeld keinerlei Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Fledermäuse

Im Plangebiet sind mehrere Einzelbäume bzw. Baumgruppen vorhanden. Im Zuge einer augenscheinlichen Kontrolle konnten keine Baumhöhlen oder Astaufspaltungen festgestellt werden. Da der Bereich bereits intensiv genutzt wird, werden solche Baumteile im Rahmen der Verkehrssicherung i.d.R. beseitigt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Aus der Umgebung des Plangebietes sind Nachweise bekannt (FFH-Meldungen 2013). Die offenen Grünflächen des Plangebietes, sowie die Wiesenflächen im direkten Umfeld werden sehr wahrscheinlich als Jagdhabitat genutzt. Nach Umsetzung der Planung bleiben Teile dieser offenen Flächen erhalten. Zudem finden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vergleichbare Flächen auf die potenziell betroffene Arten ausweichen können. Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Avifauna

Innerhalb des Plangebiets sind die mosaikartigen Gehölzbereiche (Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche) als potenzielles Habitat für die Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Für den Neuntöter als Anh.1-Art der VSRL sind die Strukturen im Geltungsbereich als Lebensraum ungeeignet. Die angrenzende halboffene und offene Landschaft mit Relikten von Streuobstbeständen, sowie Hecken und Feldgehölzen wäre von ihrer Struktur her grundsätzlich für den Neuntöter geeignet. Trotz der vorhandenen Habitateignung fehlen im Plangebiet und im direkten Umfeld Nachweise der Art. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Die Bäume innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf Fledermäuse bzw. Brutvögel überprüft werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-

verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/lfug](http://www.umwelt.sachsen.de/lfug)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.

## Anhang 2: Artspezifische sap-Tabelle

BP GS Kohlhof artspezifische sap-Tabelle		FFH/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten								
<b>Moose</b>								
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Borstenmoos	Anh. II	1381	3	3	nein	-	nein
<i>Meesia longiseta</i>	Langstieliges Schwanenhalsmoos	Anh. II	1389	0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Orthotrichum rogeri</i>	Rogers Kapuzenmoos	Anh. II	1387	1	2	nein	-	nein
<b>Gefäß- und Blütenpflanzen</b>								
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	Anh. II, IV	1614	0a	1	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	Anh. II, IV	1882	0a	1	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Cyripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Anh. II, IV	1902	-	3+	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	Anh. II, IV	1903	-	-	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnpfarn	Anh. II, IV	1421	R	*	ja	nein	nein
<b>Weichtiere</b>								
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Anh. II, IV	1032	1	1	nein	-	nein
<b>Krebse</b>								
<i>*Austropotamobius torrentium</i>	Steinkrebs	Anh. II	1083	1	k.A.	nein	-	nein
<b>Käfer</b>								
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	Anh. II	1083	k.A.	k.A.	ja	nein	nein
<i>Limonicus violaceus</i>	Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer	Anh. II	1079	k.A.	k.A.	-	nein	nein
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	Anh. II, IV	1088	-	1	-	nein	nein
<i>*Osmoderma eremita</i>	Eremit	Anh. II, IV	1084	-	2	-	nein	nein
<b>Libellen</b>								
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Helm-Azurjungfer	Anh. II	1044	2	1	nein	nein	nein
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Anh. IV		R	1	nein	nein	nein
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	Anh. II, IV	1037	R	2	nein	nein	nein
<b>Tagfalter</b>								
<i>Coenonympha hero</i>	Waldvögelchen	Anh. IV		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Euphydryas aurinia</i>	Abiss-/Skabosien-Scheckenfalter	Anh. II	1065	3	2	nein	nein	nein
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Anh. II, IV	1060	*	2	ja	nein	nein
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Feuerfalter	Anh. IV		3	2	ja	nein	nein
<i>Maculinea nausithous</i>	Schwarzblauer Bläuling	Anh. II, IV	1061	2'	3	nein	-	nein
<i>Maculinea teleius</i>	Großer Moorbläuling	Anh. II, IV	1059	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	Anh. IV		-	1	nein	-	nein
<b>Nachtfalter</b>								
<i>*Euplagia quadripunctaria</i>	Spanische Flagge / Russischer Bär	Anh. II	1078	*	V	ja	nein	nein
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Anh. IV		*	V	ja	nein	nein
<b>Neunaugen / Fische</b>								
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	Anh. II	1096	3	2	-	nein	nein
<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Bitterling	Anh. II	1134	3	2	-	nein	nein
<i>Cottus gobio</i>	Groppe	Anh. II	1163	3	2	-	nein	nein
<i>Cobitis taenia</i>	Steinpicker / Dorgrundel	Anh. II		3	2	-	nein	nein
<b>Amphibien</b>								
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein	nein
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	Anh. II, IV	1193	2	2	ja	nein	nein
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Anh. IV		2	3	ja	nein	nein
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein	nein
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Anh. IV		1	2	nein	-	nein
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Anh. IV		D	3	nein	-	nein
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Anh. IV		D	G	nein	-	nein
<i>Rana temporaria</i>	Grasfrosch	Anh. IV		-	-	ja	nein	nein
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Anh. II, IV	1166	3	3	ja	nein	nein
<b>Reptilien</b>								
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Anh. IV		3	3	ja	nein	nein
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	Anh. IV		2	*	ja	nein	nein

BP GS Kohlhof artspezifische saP-Tabelle		FFH/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten								
<b>Säugetiere</b>								
<i>Castor fiber</i>	Biber	Anh. II, IV	1337	0	3	ja	nein	nein
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	Anh. IV		2	2	nein	nein	nein
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Anh. IV		2	2	ja	nein	nein
<b>Fledermäuse</b>								
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Anh. II, IV	1308	0	1	nein	-	nein
<i>Eptesicus nilssoni</i>	Nordfledermaus	Anh. IV		-	2	ja	nein	nein
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breiflügel-Fledermaus	Anh. IV		G	V	ja	potenz Jagdrevier	nein
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Anh. II, IV	1323	G	3	nein	-	nein
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Anh. IV		-	2	nein	-	nein
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimpernfledermaus	Anh. II, IV	1321	-	1	nein	-	nein
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Anh. II, IV	1324	G	3	ja	nein	nein
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Anh. IV		G	3	nein	-	nein
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Anh. IV		G	3	ja	nein	nein
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Anh. IV		G	G	ja	nein	nein
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Anh. IV		G	3	ja	nein	nein
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Anh. IV		G	G	ja	nein	nein
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Anh. IV		-	D	ja	potenz Jagdrevier	nein
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Anh. IV		-	D	nein	-	nein
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Anh. IV		G	V	ja	nein	nein
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Anh. IV		G	2	ja	potenz Jagdrevier	nein
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	Anh. IV		-	G	ja	nein	nein
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	Anh. II, IV	1304	G	1	nein	-	nein
<b>Vögel</b>								
<b>Brutvögel, Anh. I</b>								
<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz	Anh. I VS	A223	R	-	nein	-	nein
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Anh. I VS	A229	V	V	nein	nein	nein
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	Anh. I VS	A255	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	Anh. I VS	A104	1	2	nein	-	nein
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	Anh. I VS	A215	V	3	nein	-	nein
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	Anh. I VS	A224	1	2	nein	-	nein
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	Anh. I VS	A031	1	3	nein	-	nein
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Anh. I VS	A081	1	-	nein	-	nein
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	Anh. I VS	A082	0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	Anh. I VS	A084	1	2	nein	-	nein
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	Anh. I VS	A122	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	Anh. I VS	A238	*	V	ja	nein	nein
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Anh. I VS	A236	*	-	ja	nein	nein
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	Anh. I VS	A103	*	3	ja	nein	nein
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	Anh. I VS	A321	R	1	ja	nein	nein
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdrommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Anh. I VS	A338	V	V	ja	nein	nein
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	Anh. I VS	A246	2	3	nein	-	nein
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	Anh. I VS		0	3	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	Anh. I VS	A073	*	-	nein	-	nein
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Anh. I VS	A074	*	V	ja	nein	nein
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Anh. I VS	A072	-	V	nein	nein	nein
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	Anh. I VS	A234	3	V	nein	nein	nein
<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	Anh. I VS	A119	D	1	nein	-	nein
<i>Tetrao tetrix</i>	Birkhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Tetrao urogallus</i>	Auerhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<b>Rast- und Zugvögel</b>								
keine Vorkommen/Nachweise von Zug-/Rastvögeln im Plangebiet								