

KREISSTADT MERZIG STADTTEIL MERZIG

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Netto-Markt Trierer Straße“

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



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers,
für die Stadt Merzig
Völklingen, im Oktober 2015

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

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

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

<i>Aufstellung</i>	Der Rat der Kreisstadt Merzig hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto-Markt Trierer Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.
<i>Ziel und Anlass der Planung</i>	<p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Möglichkeit gegeben, die Einwohner des Stadtteiles Merzig mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen und dem bestehenden Markt die Möglichkeit einer Erweiterung und somit Modernisierung zu geben.</p>
<i>Verfahren</i>	<p>Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, bereits bebaut und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben gemäß Anlage 2 UVPG, Nr. 18.6.2 handelt, wurde im Vorfeld eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des UVPG durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, da das Plangebiet bereits derzeit durch die geplante Nutzung bestimmt wird und des sich lediglich um eine Erweiterung handelt.</p> <p>Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.</p> <p>Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.</p> <p>Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merzig an der Trierer Straße. Es handelt sich um die Fläche des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters. Die Flächen sind bereits über die Trierer Straße erschlossen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das SHG Klinikum Merzig, nordwestlich und südöstlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Westlich angrenzend befindet sich eine Bahnlinie.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 4.800 qm.

3 BESTANDSSITUATION

<i>Vorhandene Nutzung</i>	Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Netto-Markt mit seinen dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	Östlich befindet sich das SHG Klinikum Merzig. Nördlich und südlich grenzen gewerbliche Nutzungen, u.a. Autohäuser an. Westlich befinden sich Bahngleise und das Wertstoffzentrum.

<i>Erreichbarkeit</i>	Die Erschließung des Plangebietes besteht bereits über eine Zufahrt der Trierer Straße.
<i>Naturraum</i>	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saar-Nahe-Bergland, Sandgebiete (NE 2.03.01.11, Untereinheit: Mittleres Saartal und Saarlouisercken ¹).
<i>Geologie, Boden, Hydrologie</i>	<p>Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet, das bedeutet, dass die Böden bereits stark anthropogen überformt sind.</p> <p>Laut Quartärkarte kommen im Plangebiet Auenlehme und –sande, Hochflutlehm vor (qh,,f)².</p> <p>Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet Festgesteinen von hohem Wasserleitvermögen zuzuordnen, Hauptgrundwasserleiter (Mittlerer Buntsandstein und Kreuznacher Schichten (sm+ro3)) mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau.</p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.</p>
<i>Klima</i>	<p>Der weiter westlich befindliche Lauf der Saar stellt eine Kaltluftabflussbahn und ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Dieses wird vom Plangebiet jedoch nicht beeinflusst.</p> <p>Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist, stellt es ein Siedlungsklimatop dar.</p>
<i>Biotoptypen</i>	<p>Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Es befinden sich voll- bzw. teilversiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich in den Randbereichen sind einzelne Grünstrukturen und auf dem Parkplatz vereinzelt Hochstämme vorhanden.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Lebensmittelmarkt, Parkplatz, Fahrverkehr, etc.) stellt das Plangebiet lediglich in den Randbereichen einen Lebensraum für störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten dar.</p>
<i>Schutzobjekte/-gebiete</i>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).</p> <p>Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst.</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes.</p>
<i>Rote Liste</i>	Innerhalb des Plangebietes sind wegen des hohen Versiegelungsgrades und den nur geringfügigen Biotopstrukturen, die aufgrund der Nutzung einen hohen Störgrad aufweisen, keine Rote-Liste-Arten zu erwarten.
<i>ABSP</i>	Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.
<i>LAPRO</i>	Das LAPRO trifft für das Plangebiet keine Aussagen.
<i>Natura2000</i>	<p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p>

¹ <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

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

<i>saP</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 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 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.</p>
<i>Umweltbericht</i>	<p>Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.</p>
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	<p>Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Merzig. Das Plangebiet wird derzeit bereits durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt bestimmt und genutzt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Erweiterung des bestehenden Marktes ermöglicht werden. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Das Ortsbild wird bereits jetzt durch das bestehende Gebäude und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie das SHG Klinikgebäude bestimmt.</p> <p>Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet bereits derzeit nicht.</p>
<i>Altlasten</i>	<p>Altlasten sind für die überplante Fläche, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.</p>
<i>Verkehr</i>	<p>Das Plangebiet ist bereits derzeit über eine Zufahrt der Trierer Straße erschlossen.</p>
<i>Ver- und Entsorgung</i>	<p>Da das Plangebiet bereits derzeit bebaut ist und es sich um die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.</p> <p>Somit ist der § 49a SWG nicht anzuwenden.</p>
<i>Denkmalschutz</i>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.</p>

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>FNP</i>	<p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) (Beschluss zur Vorlage zur Genehmigung in der nächsten Sitzungsrunde) der Kreisstadt Merzig stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar.</p> <p>Da im vorliegenden Fall die Festsetzung eines Sondergebietes getroffen werden soll, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>
<i>LEP</i>	<p>Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt³ vom 13. Juli 2004 enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.</p> <p>Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird Merzig als Mittelzentrum im mittelfentralen Verflechtungsbereich eingestuft.</p>

³ <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/LEPU2004/viewer.htm>

Laut Ziffer 42 LEP „Siedlung“ sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig.

Somit wird durch den vorliegenden Bebauungsplan den Vorgaben des LEP „Siedlung“ entsprochen.

Ferner ist anzumerken, dass der Netto-Markt, kleinflächig mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 750 qm bereits vorhanden ist. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Marktes, mit einer anschließenden maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und Modernisierung und Anpassung der Standards hinsichtlich der Warenpräsentation.

Für die Kreisstadt Merzig wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet mit einem Exkurs hinsichtlich der Erweiterung von Lebensmitteldiscountern⁴.

„Es wird angeraten, dass die Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet grundsätzlich auf eine Gesamtverkaufsfläche von jeweils 1.000 qm beschränkt wird. Dies entspricht einer Erweiterungsmöglichkeit von jeweils ca. 25 % gegenüber dem heutigen Stand und erlaubt – nach Einschätzung der GMA – auch eine entsprechende großzügige Warenpräsentation für Kunden sowie eine Verbesserung in den innenbetrieblichen Abläufen, ohne dass eine übermäßige Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist.“

Das geplante Vorhaben sieht eine Verkaufsfläche von 1.000 qm vor. Der bereits vorhandene Discounter verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rund 740 qm. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie Konkurrenzfähigkeit zu anderen Lebensmittel- und Discountmärkten wurde eine Erweiterung erforderlich. Die Erweiterung erfolgt am bestehenden Standort.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde nicht nur aufgrund eines größeren Warensortiments erforderlich, sondern ist auch begründet auf neuen Standards hinsichtlich der Innenaufteilung und Erschließung der Märkte, die aus Kundenwünschen, Komfort, Angebotsverbesserung sowie innerbetrieblichen Abläufen resultieren.

Der bestehende Discount-Markt befindet sich an der Trierer Straße im Stadtteil Merzig. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen integrierten Standort im Stadtteil Merzig.

Der LEP „Siedlung“ enthält folgende für das Vorhaben relevante Ziele:

*Z (42): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn*

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und*
- *eine entsprechende Mantelbevölkerung, d.h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.*

Über Ausnahmeerfordernisse sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.

Der bereits bestehende Discount-Markt befindet sich an der Trierer Straße im Stadtteil Merzig. Die Stadt Merzig ist als Mittelzentrum eingestuft.

Somit entspricht der vorliegende, bereits etablierte Standort dem Konzentrationsgebot.

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Merzig führt aus, dass der Discounter zwar

⁴ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig, GMA, Köln, Oktober 2013

nicht in der Innenstadt gelegen ist, jedoch dennoch einen städtebaulich integrierten Standort darstellt und insbesondere der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere dient.

*Z (44): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**).*

Gemäß Einzelhandelsgutachten für die Stadt Merzig befindet sich der vorliegende Discounter an einem integrierten Standort in der Kernstadt und dient der Nahversorgung. Die Innenstadt weist eine gut ausgebildete Versorgungsinfrastruktur auf, Beeinträchtigungen durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche am vorliegenden Standort sind nicht zu erwarten.

Gemäß Gutachten umfasst der Einzugsbereich des Netto-Marktes überwiegend die Wohnquartiere in der Umgebung und beeinträchtigt somit nicht den Einzugsbereich des Versorgungsbereiches in der Innenstadt.

Anzumerken ist, dass durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht ausschließlich die Vergrößerung des Warensortiments angestrebt wird, sondern vielmehr eine Anpassung an die zwischenzeitlich gegebenen Standards hinsichtlich Warenpräsentation und Inneneinteilung erreicht werden soll. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche und in diesem Zusammenhang einer besseren Warenpräsentation bleibt der bereits bestehende Discount-Markt wettbewerbs- und konkurrenzfähig und dient weiterhin der Nahversorgung der Wohnquartiere und somit insbesondere der fußläufigen Nahversorgung.

*Z (45): Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen, zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z.B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.*

Am vorliegenden Standort besteht bereits ein Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 740 qm. Angestrebt wird eine Vergrößerung auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, um im Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben und den Markt an die heutigen Standards anzupassen, die aus Kundenwünschen, Komfort, Angebotsverbesserung und innerbetrieblichen Abläufen resultieren.

Auswirkungen durch die Vergrößerung auf den Versorgungsbereich der Innenstadt sind hierdurch nicht zu erwarten. Der vorliegende Discounter dient hauptsächlich der Versorgungsfunktion der umliegenden Wohnquartiere und der Kunden, die z.B. in Verbindung mit dem Arbeitsweg mit ihrem PKW ihren Einkauf erledigen.

*Z (46): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städttebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.*

Der bestehende Discounter befindet sich in der Trierer Straße, in Randlage des Stadtteiles Merzig. Laut Einzelhandelsgutachten der Stadt Merzig handelt es sich um

einen integrierten Standort, der sowohl der fußläufigen Nahversorgung der Wohnquartiere als auch Kunden, die mit ihrem PKW zum Einkaufen gelangen, dient.

Wie bereits weiter oben erläutert umfasst das Einzugsgebiet hauptsächlich die Wohnquartiere in der Umgebung und stellt somit keine Beeinträchtigung der Innenstadt dar.

In einem Exkurs des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Merzig wird die Erweiterung von Lebensmitteldiscountern erläutert. Um Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstrukturen der Innenstadt zu vermeiden, wurde festgelegt, dass die Lebensmitteldiscount-Märkte innerhalb der Stadt Merzig auf maximal 1.000 qm Verkaufsfläche erweitern dürfen. Die Vergrößerungen resultieren mehr aus großzügigerer Warenpräsentation, neuen Standards hinsichtlich der Innenaufteilung und innerbetrieblichen Abläufen als aus einer Vergrößerung des Sortiments.

Der bereits bestehende Standort weist, wie durch das Integrationsgebot verlangt, eine siedlungsintegrierte Lage auf. Der Standort ordnet sich in die bereits vorhandene Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur ein, verfügt bereits über eine Erschließung, ist fußläufig und mit dem PKW gut zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss in unmittelbarer Nähe.

Fazit Insgesamt betrachtet, lässt sich also festhalten, dass durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters keine negativen Entwicklungen zu erwarten sind.

5 FESTSETZUNGEN

Art der baulichen

Nutzung Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO das Sondergebiet „Lebensmittelmart“ fest.

Innerhalb des Sondergebietes zulässig ist ein Lebensmittelmart-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm sowie die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten.

Maß der baulichen

Nutzung Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Firsthöhe, bzw. maximale Gebäudeoberkante. Es wird eine maximale Firsthöhe bzw. bei Flachdächern eine maximale Gebäudeoberkante (max. GOK) von 10,00 m festgesetzt. Diese darf durch technische Anlagen, wie z.B. Kühlturme, o.ä. überschritten werden. Bezugspunkt ist das fertige Parkplatzniveau in Höhe der Gebäudemitte. Durch die Höhenfestsetzung wird eine Gebäudehöhe ermöglicht, die sich in die Umgebung einfügt und am Bestand orientiert.

Für das Sondergebiet wird gemäß § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt, da die Fläche im Bestand bereits fast vollständig versiegelt ist und eine Reduzierung aufgrund der erforderlichen Erschließungsflächen nicht möglich ist. Damit wird eine optimierte Flächennutzung des Plangebietes erreicht. Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, soll die geplante Nutzung und deren erforderlichen Infrastrukturen möglichst konzentriert und optimiert ausgeführt werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass dennoch eine Begrünung in Form einer Stellplatzbegrünung erfolgt. Des Weiteren ist anzumerken, dass es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Marktes handelt und die Stellplatzflächen sowie das Marktgebäude vorhanden sind.

Bauweise Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, diese dient der Ermöglichung der für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäudeausführung.

Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Stellplätze

Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Sonstige

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 LBO werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Um zu gewährleisten, dass sich das geplante Vorhaben städtebaulich in das Umfeld einfügt und optische Störungen verhindert werden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform:

Zulässig sind geneigte Dächer (32-38°) und Pultdächer mit einer Neigung von 25-35° sowie Flachdächer.

*Durchführungs-
vertrag*

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 30 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die diesem Bebauungsplan nicht widersprechen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden den Rahmen, innerhalb dessen nur die konkreten Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

6 GRÜNNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Eingriffs-/Ausgleichs-
bilanzierung*

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 12 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm analog Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen ist. Die vorhandenen Gehölze können in Anrechnung gebracht werden.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

Hinweis

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt, kommt nur der vorliegende Geltungsbereich in Frage, Standortalternativen bestehen daher nicht.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass der bestehende Markt unverändert bestehen bleiben würde und eine Erweiterung somit nicht möglich wäre, womit Modernisierungsmaßnahmen nicht umsetzbar wären. Bei Verzicht auf die Planung wäre der derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter auf lange Sicht nicht mehr konkurrenzfähig, da keine Anpassung an die neuen Standards und Verbesserungen insbesondere hinsichtlich der Warenpräsentation möglich wären.

Durch das geplante Vorhaben entstehen keine Beeinträchtigungen.

8 HINWEISE

Seitens der Deutschen Telekom Technik wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planbereiches Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit gewährleistet wird.

Die Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden.

Sollten Altlasten bereits bekannt sein oder noch bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern teilt mit, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 Trinkwasserverordnung 2001 i.d.F. vom 05.12.2012 (BGBl. S. 2562) zu beachten sind.

9 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.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dazu, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da der Lebensmittelmarkt bereits vorhanden ist

und es sich lediglich um eine Erweiterung handelt. Ferner befindet sich im Umfeld keine Wohnbebauung, die beeinträchtigt wird. Der durch die Kunden und Anlieferung erzeugte Fahrverkehr ist bereits jetzt vorhanden, mit einer erheblichen Erhöhung durch die Erweiterung des Marktes ist nicht zu rechnen.

Der Markt verfügt bereits über eine Zufahrt der Trierer Straße. Durch die Erweiterung des Marktes ist mit keiner Beeinträchtigung das **Verkehrssystem** betreffend, zu rechnen.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 fest, die im Bestand bereits größtenteils genutzt wird, bzw. bereits versiegelt ist. Da es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ nachgekommen. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in **Natur und Landschaft** sowie **Klima und Lufthygiene** so weit wie möglich minimiert wird. Da im Bestand bereits eine nahezu vollständige Versiegelung vorhanden ist, ist durch die Erweiterung des Marktes mit keiner Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, somit sind im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen sind die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen, die überwiegend Hochstämme im Bereich der Stellplatzflächen darstellen, als ökologisch gering wertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotope, FFH-LRT, o.ä.) werden nicht überplant, bzw. sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die vereinzelt Grünstrukturen, Stellplatzbegrünung, Randbereiche, stellen für verschiedene störungstolerante, weit verbreitete Arten einen Lebensraum dar. Diese stehen jedoch weiterhin zur Verfügung, somit kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ausgeschlossen werden.

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

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes bereits eine Bebauung besteht und eine bauliche Entwicklung hinsichtlich der Höhe über den Bestand hinaus nicht erfolgt.

Mit negativen Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits jetzt keine Erholungsfunktion erfüllt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für **Kulturgüter, Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Durch die vorliegende Planung wird **der Erhaltung, bzw. der Ergänzung der Versorgungsfunktion** Rechnung getragen. Ferner ergeben sich durch die Umsetzung der geplanten Nutzung u.a. positive Effekte auf die Wirtschaft und die Erhaltung, bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Stadt Merzig kommt zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 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 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV 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

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.

Das Plangebiet ist bereits derzeit baulich genutzt und wird von voll- bzw. teilversiegelten Flächen bestimmt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich vereinzelte Grünstrukturen (Straßenbegleitgrün, Zierrasen). Aufgrund der Lage im Siedlungskörper mit einer vorhandenen Einzelhandelsnutzung sowie vorhandenen Stellplätzen, ist von einer hohen anthropogenen Vorbelastung auszugehen (u.a. Verkehr, Fußgänger, etc.), weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind.

Für die potentiell im übergeordneten Planungsraum zu erwartenden planungsrelevanten Arten finden sich innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Lebensraumstrukturen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit keine Habitatverluste, die eine Beibehaltung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes einer potentiell im Planungsraum vorhandenen lokalen Population einer relevanten Art verhindern könnten, erzeugt.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind zwar planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt, jedoch ist aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume / Habitatstrukturen und der hohen anthropogenen Vorbelastung innerhalb des Plangebiets sowie direkt angrenzend, eine Beeinträchtigung von streng geschützten Anhang-Arten sowie Vogelarten des Anh. 1 der VS-RL nicht zu erwarten.

Lediglich für synanthrope Arten unter den sonstigen europäischen Vogelarten, insbesondere Gebäudebrüter (z.B. Haussperling), stellt das Plangebiet in Teilbereichen Habitatbedingungen bereit. Gebüschstrukturen bzw. Einzelbäume, die als Brutplatz dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Diese Arten stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 d VSRL verschlechtern wird. Außerdem stehen im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Flächen mit geringerem Störgrad zur Verfügung, auf die die Arten ausweichen können bzw. die die Arten als Lebensraum bevorzugen (z.B. Freiflächen südöstlich des Plangebietes und die Bereiche entlang der Saar weiter westlich).

Das natürliche Verbreitungsgebiet der Arten wird nicht verringert und es bleibt ein genügend großer Lebensraum bestehen, um langfristig ein Überleben der Populationen dieser Arten zu sichern.

Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden. Der Abbruch von Gebäuden sollte ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen, oder es sollte durch eine vorherige Kontrolle sichergestellt werden, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

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 Beobachtungsausschuss Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: 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. (2014): Lepidoptera-Atlas 2011. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]