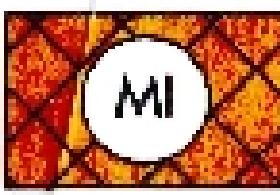


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

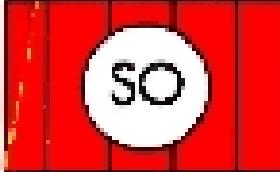
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS.7 BAUGB)



MISCHGEBIET  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

GRZ 0,8 (BSP)

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

TH /FH

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: TRAUFHÖHE,  
FIRSTHÖHE,  
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB U. § 18 BAUNVO)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)



BAUGRENZE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE,  
HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG  
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

a

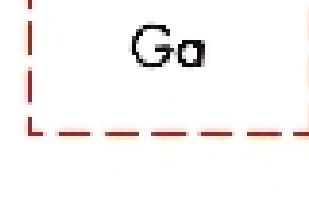
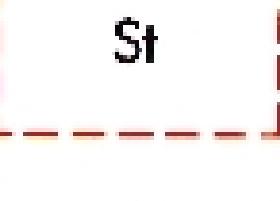
ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)

o

OFFENE BAUWEISE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)



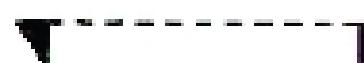
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



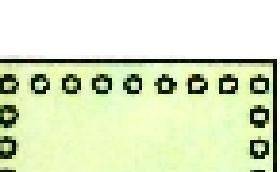
EIN- UND AUSFAHRTBEREICH  
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR BESONDRE BAULICHE ANLAGEN  
UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN  
SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE  
DES BUNDES - IMMISSIONSSCHUTZGESETZES  
SOWIE DIE ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG  
SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN  
BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN  
VORKEHRUNGEN  
HIER: LÄRMSCHUTZWAND  
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN  
(§ 1 ABS. 4 BAUNVO)



ABRISS VON GEBÄUDEN



ABGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE DEN  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
ERGÄNZEN

# **TEIL B: TEXTTEIL**

## **FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1. Baugebiet MI

Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO  
siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

und die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO  
zulässigen Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Baugebiet SO

Sonstiges Sondergebiet,  
Gebiet für großflächigen Einzelhandel  
siehe Plan

1.2.1 errichtet werden

aus dem Zulässigkeitskatalog des § 11 BauNVO

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup>
2. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. max. 150 Stellplätze,
4. dem Sondergebiet zugeordnete Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen, Werbeanlagen, Werbepylonen etc.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gem. §§ 16, 17, 19 Abs. 1 BauNVO,  
siehe Plan,

Eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,85 für die Anlage von Stellplätzen ist im Sondergebiet zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, hier zwei Vollgeschosse, siehe Plan

2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe  
gem. § 18 BauNVO

Der Lebensmittelmarkt wird mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m errichtet.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

### **3. BAUWEISE**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier:

MI: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO,

SO: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, die Gebäudeänge des Verbrauchermarktes beträgt mehr als 50 m

## 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier:

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des Sondergebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig.

## 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Hauptfirstrichtung

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert.

## 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,

in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf den für sie festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Zufahrten und Umfahrten sind außerdem innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es werden max. 150 Stellplätze errichtet.

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Die Verkehrsanbindung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die Provinzialstraße. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen wird eine Linksabbiegespur gebaut.

An der im Plan gekennzeichneten Stelle wird eine Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes sowie für die Anlieferung gebaut.

## 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHGNEUREGG

Alle Stellplätze im Plangebiet sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen. Die Fahrbahnen werden wasserundurchlässig befestigt.

## 9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,

Entlang des neu zu verlegenden Abwasserkanals DN 200 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

## 10. FLÄCHEN FÜR BESONDRE BAULICHE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

siehe Plan,

Folgende bauliche Vorkehrungen werden zur Minderung der Lärmauswirkungen durchgeführt:  
(Betroffene Anwesen: Provinzialstraße 7 und 7a)

- Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m im Bereich der Anlieferung sowie mit einer Höhe von 2,0 m entlang der nordwestlichen Parkplatzgrenze.
- Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand im östlichen Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze zwischen Sonstigem Sondergebiet und Mischgebiet sowie Sonstigem Sondergebiet und der angrenzenden Parzelle 3/229 sowie Mischgebiet und den angrenzenden Parzellen 3/174 und 3/178 mit einer Höhe von 2,0 m.

## 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

siehe Plan,

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im Sondergebiet sind zu 40 % mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Die nicht für die Anpflanzung von Gehölzen benötigten Teile der Flächen zum Anpflanzen sind mit einer Saatgutmischung einzusäen.
- Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind einzugrünen. Hierzu ist pro 10 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbauhachstamm gem. Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens zwei Obstbäume oder mittelhöhe Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Mischgebietes sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen.

Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl der zu pflanzenden Arten dar:

### Pflanzliste Stellplatzeingrünung

#### Hochstämme:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Säulenförmiger Spitz-Ahorn (*Acer platanoides 'Columnare'*)

Gefülltblühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum 'Baumannii'*)

Einheimische Obstsorten:

#### Bodendecker:

Zwergmispel

Funkierstrauch

Spitz-Ahorn

Hänge-Birke

Schneeball

Pfaffenhütchen

Roter Hartriegel

Eingrilliger Weißdorn

einheimische Obstsorten

### Pflanzmaterial und -qualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichsplantzungen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: (3xv, St. 12-14 cm)

- Straucher: (3 Tr. 100-150 cm)

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

Der Ausgleich gemäß § 11 SNG für die durch die geplante Erschließung und Bebauung im festgesetzten Mischgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden und wird daher zum überwiegenden Teil in Form von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle, außerhalb des Planbereiches durchgeführt:

## 12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 3 BAUGB

UND § 11 SNG IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHGNEUREGG

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Neuanlage von Feldgehölzen (Feldhecken) in einer Gesamtgröße von 2.685 qm

Auf den Parzellen 670/296 und 294 in Flur 5 der Gemarkung Schaffhausen sind heimische Gehölze als Baum- und Strauchhecken anzupflanzen. Bei den Feldhecken ist ein vorgelagerter Wildstaudensau bzw. ein Gräser- und Kräutersaum über natürliche Sukzession zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Für die Feldgehölz-Anpflanzungen dürfen nur heimische Bäume und Sträucher, die der heutigen potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden:

Artenliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

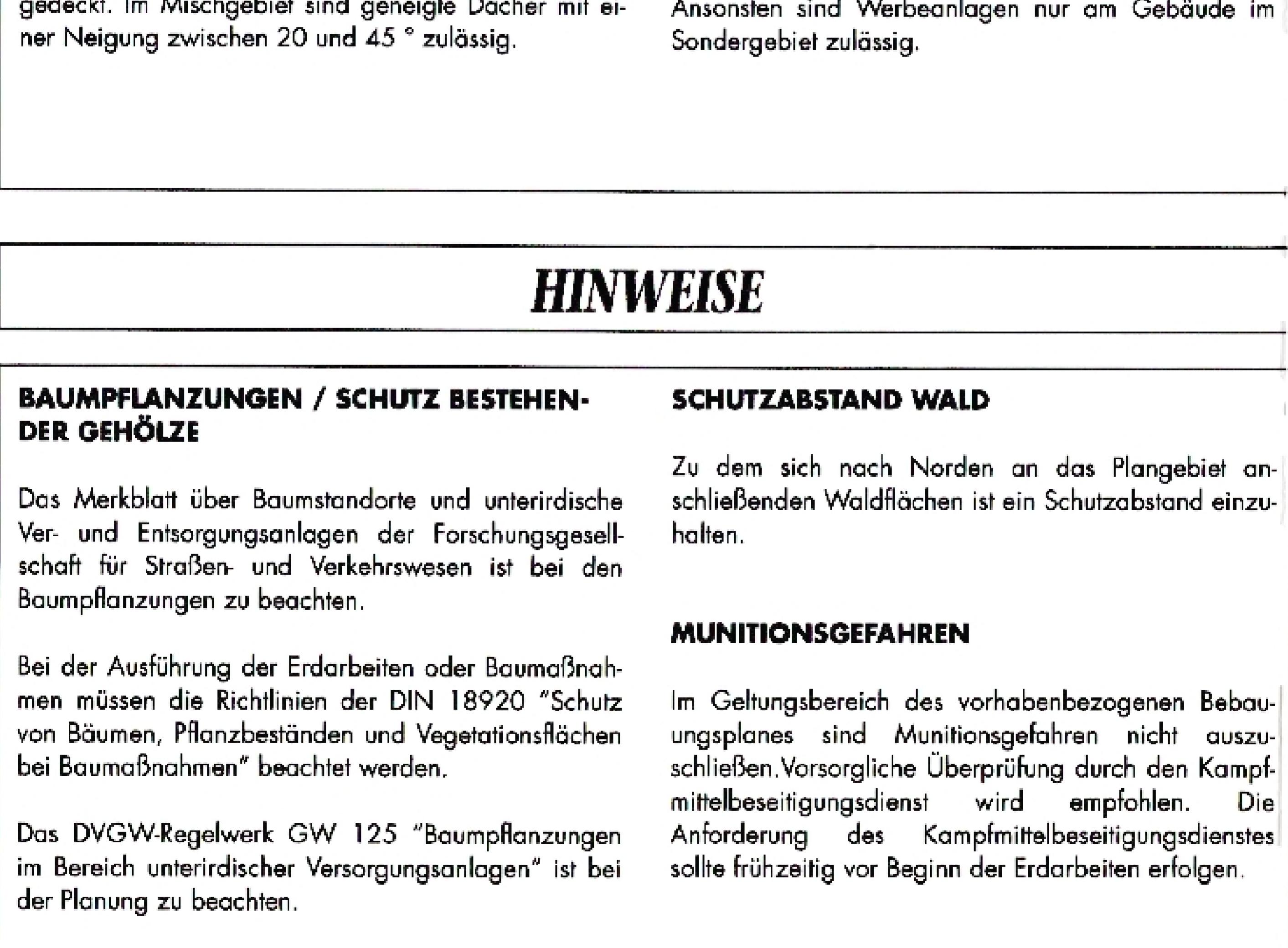
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Malus sylvestris	Holzapfel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Der Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung im Bereich des Sondergebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über den Erwerb von Öko-Punkten aus einer bereits durchgeföhrten, mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmten und auch bereits anerkannten Öko-Konto-Maßnahme.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wadgassen durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist zeitnah zur Baumaßnahme über ein Ökokonto umzusetzen und hinsichtlich Art und Umfang zusammen mit dem Umweltamt der Gemeinde Wadgassen und der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig einvernehmlich abzustimmen.

## EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHEN



## GESTALTUNG IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 4 BAUGBL. V. M. § 93 ABS. 5 LBO

### DÄCHER

Im Sondergebiet erhalten die Dächer eine Dachneigung von 18 - 23°. Sie werden mit Ziegeldachdeckung eingedeckt. Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45° zulässig.

### WERBEANLAGEN

Im Bereich der Zufahrt zu den Kundenstellplätzen im Sondergebiet ist ein doppelseitiger Aufsteller zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur am Gebäude im Sondergebiet zulässig.

### EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

IGEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973

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

### SCHUTZABSTAND WALD

Zu dem sich nach Norden an das Plangebiet anschließenden Waldflächen ist ein Schutzabstand einzuhalten.

### MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsbericht wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193),
- der § 12 des Kommunalseitverwaltungsgesetzes (KSVG), zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 14163 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz

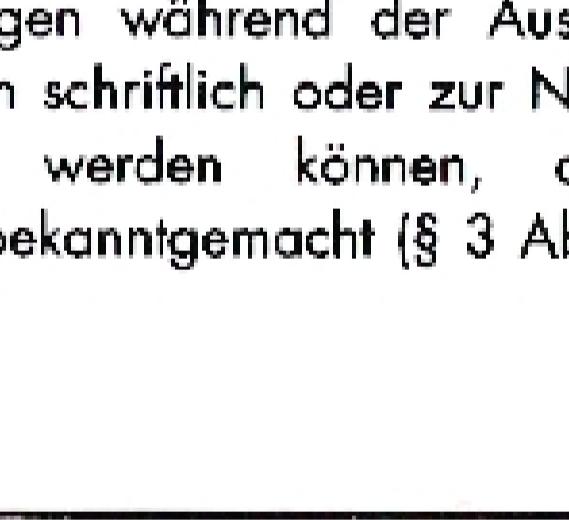
- SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12. Dezember 2002).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. ALDI GmbH & Co KG, hat mit Schreiben vom 11.05.01 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 31.01.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt Wadgassen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 07.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  
Wadgassen, den 26.05.03 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 08.03.2002 bis zum 22.03.2002 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 07.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 29.10.2002 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt Wadgassen" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Nach Art. 1, §§ 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.7.2001 (BGBl. I, S. 1950) wurde für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls der UVP-Pflicht unter Beachtung der Anlage 2 "Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls" zu o.g. Gesetz durchgeführt. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine UVP notwendig ist.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.11.2002 bis einschließlich 13.12.2002 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

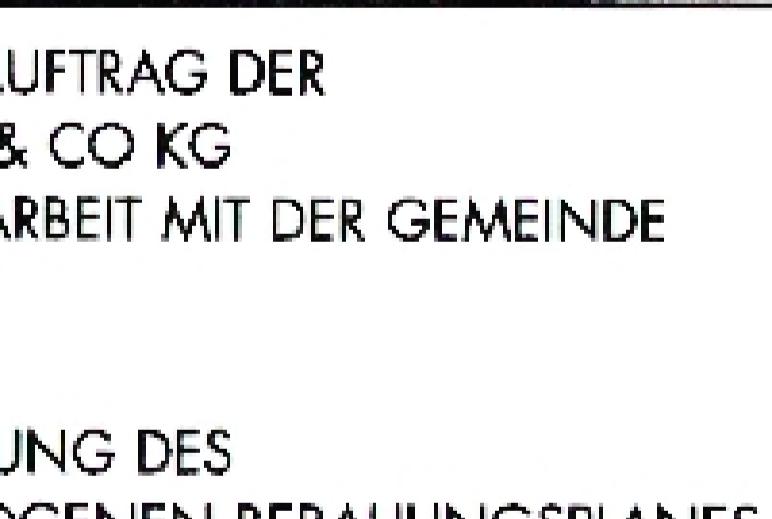
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12.11.2002 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 08.04.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 08.04.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  
Wadgassen, den 14.08.2003 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 14.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  
Wadgassen, den 14.08.2003 Der Bürgermeister

- BEARBEITET IM AUFRAG DER FA. ALDI GMBH & CO KG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE WADGASSEN
- AN DER ERSTELUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BEOLEIGT:  
PROJEKTARBEITUNG:  
DIPLO.-GEOGR. MATTHIAS ALTHERR  
DIPLO.-GEOGR. ANJA GROSS  
PLANDESIGN:  
UTE SCHWINDUNG
- APRIL 2003  
ISATZUNG!
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLIEITER:  
  
DIPLO.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATER UND GESELLSCHAFTSMITGLIED  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER



M 1:500 im Original  
Verl. DIN A 3 ohne Maßstab

0 5

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

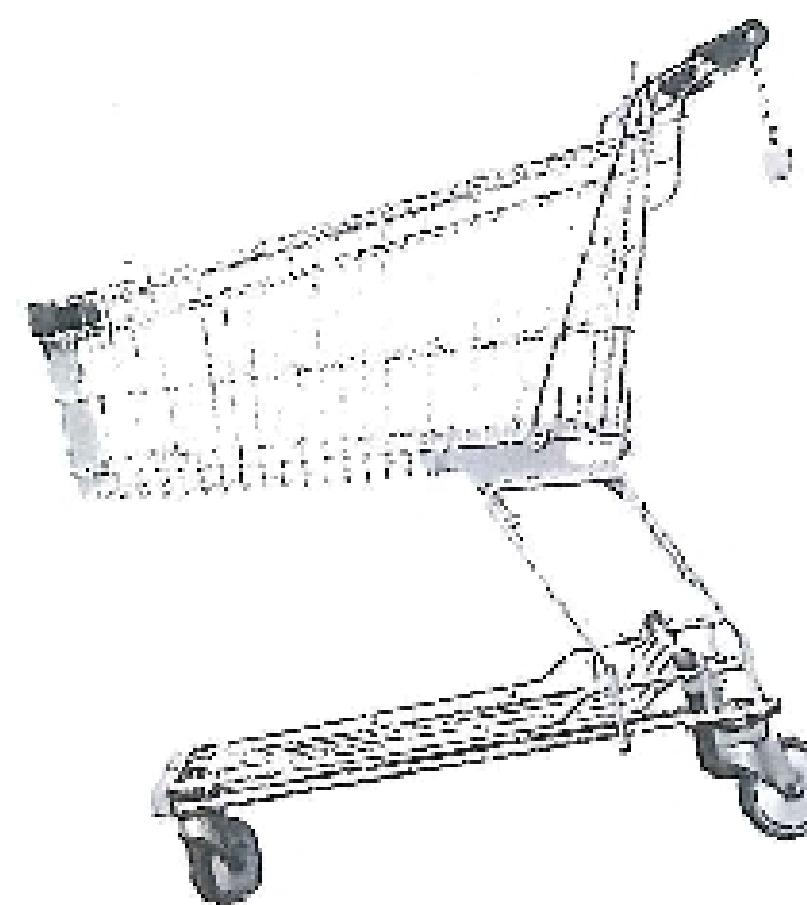
50

50

50

</div

# **"ALDI-MARKT WADGASSEN"**

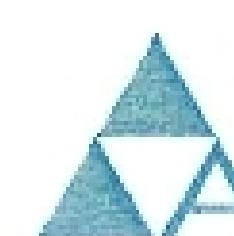


EINKAUFEN  
IN  
WADGASSEN

**BEGRÜNDUNG ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
"ALDI-MARKT WADGASSEN"  
IM ORTSTEIL HOSTENBACH  
DER GEMEINDE WADGASSEN**

BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER FA. ALDI GMBH & CO KG  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE WADGASSEN

STAND: APRIL 2003  
(SATZUNG)

 **ARGUS PLAN**

# "ALDI-MARKT WADGASSEN"

EINKAUFEN • IN • WADGASSEN

## ▲ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI-MARKT WADGASSEN" IM ORTSTEIL HOSTENBACH DER GEMEINDE WADGASSEN

▲ BEARBEITET IM AUFRAG DER FA. ALDI GMBH & CO KG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE WADGASSEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR  
DIPL. - GEOGR. ANJA GROSS

PLANDESIGN:  
UTE SCHWINDLING

▲ APRIL 2003  
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

# INHALT

## ▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Zielsetzung der Gemeinde und Standortwahl	2
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
Gesetzliche Grundlagen/Verfahrensvermerke	3

## ▲ BESTAND • RAHMENSEZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	4
Topographie des Plangebietes	5
Natur- und Nutzungsgüter	5
Restriktionen für die Flächennutzung	7
Vorgaben der übergeordneten Planungen	8

## ▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	9
Verkehr	13
Ver- und Entsorgung	14
Lärmschutz	14
Grün- und Landschaftsplanung	15
Gestaltung	18
Hinweise	18
Kosten und Wirtschaftlichkeit	18
Bodenordnung und Grundbesitz	18

## ▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	18
Auswirkungen der Planung auf die städtische Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	19
Gewichtung des Abwägungsmaterials	24
Fazit	25

## ▲ ANLAGEN

Artenliste der festgestellten Pflanzenarten	
Bestandsplan Biototypen	
Eingriffsregelung - Bilanzierung Bestand / Neuplanung	

# VORBEMERKUNGEN

Die Fa. ALDI GmbH & Co KG beabsichtigt im Bereich eines alten Schulgebäudes an der Provinzialstraße die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Infrastruktur und den erforderlichen Stellplätzen. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde Wadgassen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von einem sich südwestlich anschließenden, bereits durch die Straße "Am Waldwinkel" voll erschlossenen Grundstückes.

Da der Standort nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und damit das Vorhaben nicht nach § 30 BauGB genehmigungsfähig ist und da es aufgrund der Umgebungsnutzung auch nicht nach dem § 34 BauGB genehmigt werden kann, soll die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt werden. Hinzu kommt, dass die geplanten Nutzungen von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abweichen.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um ein Rechtsinstrument, das auf ein konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt ist. Gem. § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies kann in Betracht kommen, wenn es aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, entsprechende Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht beeinträchtigt werden (vgl. auch GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG S. 2).

Im vorliegenden Fall ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan das ideale städtebauliche Instrument zur Schaffung von Baurecht unter den folgenden Voraussetzungen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Wadgassen abzustimmen und dieser vorzulegen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss

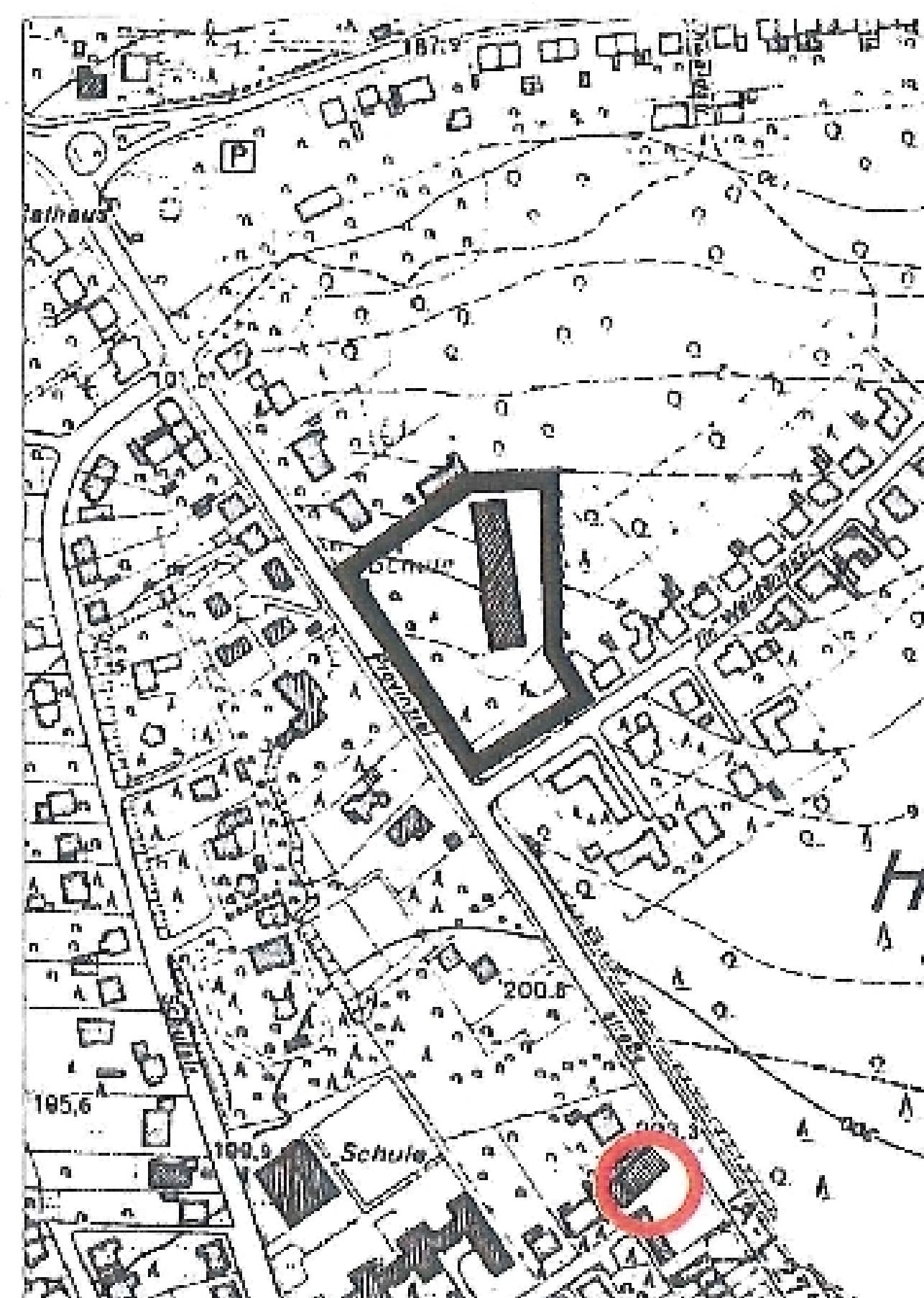
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen.

Über die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die ARGUS PLAN - Ingenieursgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen - beauftragt.

## LAGE IM RAUM

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet (unberücksichtigt bleibt hier die Fläche der L 271 - Abbiegespur) liegt im Ortsteil Hostenbach, an der Einmündung der Straße "Am Waldwinkel" in die Provinzialstraße (L 271).



LAGE PLANUNGSGEBIET UND DERZEITIGER MARKTSTANDORT

## ▲ GRENZEN DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der L 271 im Südwesten bzw. durch die Straße "Am Waldwinkel" im Südosten begrenzt. Nach Norden und Osten bildet die Grundstücksgrenze der Parzelle 3/80 die Grenze des Plangebietes.

## ZIELSETZUNGEN DER GEMEINDE UND STANDORTWAHL

### ▲ GRÜNDE FÜR DIE PLANUNG / BEGRÜNDUNG DES BEDARFS

Folgende Gründe sprechen für die Ansiedlung des Marktes am vorgesehenen Standort sowie für die bauliche Erschließung des südlich angrenzenden Grundstückes:

### SICHERSTELLUNG DER GRUNDVERSORGUNG

Bereits jetzt dient der bestehende Aldi-Markt im Ortsteil Hostenbach (vgl. ABBILDUNG SEITE1) der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Der bestehende Markt entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen, die geringe Verkaufsfläche (ca. 700 qm) bedingt eine ungünstige Warenpräsentation. Daneben stehen an dem bisherigen Standort nicht genügend Kundenparkplätze zur Verfügung. Zur Erweiterung des Marktes bzw. der Stellplatzflächen besteht an dem alten Standort keine Möglichkeit.

Um auch zukünftig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Hostenbach sicherstellen zu können und Einkaufsfahrten zu den beachbarten Einkaufsorten der Grundversorgung zu vermeiden, wird daher eine Verlagerung des Markt-Standortes innerhalb der Ortslage notwendig.

Am neuen Standort stehen für den Markt ausreichend Verkaufsfläche mit der Option zur Erweiterung sowie genügend Raum für Parkplätze zur Verfügung. Gleichzeitig wird der Anspruch an eine verbrauchernahe Versorgung erfüllt und die Grund-

versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt.

### GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Durch die Einbeziehung des Grundstückes südlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. So kann das an den Standort des Lebensmittelmarktes angrenzende Baugebiet an die Entwicklung angepasst werden. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets als Gebietscharakter wird Vorsorge getroffen, empfindliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Sondergebiets auszuschließen.

### ▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

#### GUTE VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ INTEGRIERTER STANDORT

Ein wichtiger Standortvorteil für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist die gute Verkehrsanbindung. Als wichtige innerörtliche Achse verläuft die L 1.O. 271, welche sich als Haupteinkaufsstraße durch den gesamten Ort Wadgassen und Hostenbach zieht, direkt am Plangebiet vorbei. Hierdurch erfolgt auch der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Der Standort ist außerdem gut in das ÖPNV-Netz integriert. So liegt eine Bushaltestelle unmittelbar am Plangebiet.

### GERINGE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Versorgungsinfrastruktur ist in der Umgebung des Plangebietes komplett vorhanden. Der Erschließungsaufwand und auch die Erschließungskosten können damit auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

### DURCH BAULICHE ANLAGEN VORBELASTETER STANDORT

Der geplante Standort wird derzeit zu einem erheblichen Teil von einem nicht mehr genutzten Schulgebäude mit dazugehörigen Hofflächen eingenommen.

Es handelt sich folglich um einen mit baulichen Anlagen vorbelasteten Standort, welcher sich bereits durch Bodenversiegelung und anthropogene Überformung der Biotopstrukturen auszeichnet. Jedoch werden ca. 75 % des Plangebietes, in welchem der neue Aldi-Markt errichtet werden soll, von einer waldähnlichen Gehölzbrache eingenommen.

## SCHLIESUNG EINER BAULÜCKE

Durch die Bebauung des Grundstückes nördlich der Straße "Am Waldwinkel" kann eine innerörtliche Baulücke geschlossen werden. Das Grundstück ist durch die angrenzende Straße bereits voll erschlossen.

## GÜNSTIGE TOPOGRAPHIE

Aufgrund der aus topographischer Sicht einheitlichen Verhältnisse im Plangebiet, ist mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung nicht zu rechnen.

## GÜNSTIGE EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Derzeit befinden sich alle Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der Gemeinde Wadgassen, die an einer zügigen Realisierung des Vorhabens interessiert ist. Die Grundstücksflächen, die für die geplante Errichtung des neuen Aldi-Marktes und der Stellplätze benötigt werden, werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger veräußert. Ein Teil der Flächen des Gesamtplangebietes verbleiben im Besitz der Gemeinde, die zur Realisierung gemeindlicher Planungsabsichten gebraucht werden.

## ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule bzw. als Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für Gemeinbedarf und Fläche für Wald in Sonderbaufläche bzw. Gemischte Baufläche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN / VERFAHRENSVERMERKE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt, welche dem Textteil (Teil B) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen sind. Gleches gilt für die Verfahrensvermerke.

## ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS DER UVP-PFLICHT

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben, das gem. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie" eine zulässige Geschossfläche von 1.200 qm über- und von 5.000 qm unterschreitet. Die zulässige Geschossfläche beläuft sich auf etwa 1.400 qm.

Nach § 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie" wurde für den vorliegenden Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen" daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls der UVP-Pflicht unter Beachtung der Anlage 2 "Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls" zu o.g. Gesetz durchgeführt. Diese Vorprüfung kam aus folgenden Gründen, die in der weiteren Begründung zum Bebauungsplan noch präzisiert werden, zu dem Ergebnis, dass keine UVP erforderlich ist:

- Die zulässige Geschossfläche liegt deutlich unterhalb des oberen Schwellenwertes, bei dessen Überschreitung eine UVP erforderlich ist.
- Aufgrund der Vornutzung des Gebietes (Schulgebäude mit dazugehörigen Hofflächen) weist das Plangebiet in Teilbereichen bereits deutliche Vor-

belastungen der Naturgüter auf. Die Bodenfunktionen sind hier aufgrund von Versiegelung, Bodenauf- und abtrag sowie Bodenverdichtungen eingeschränkt. Natürliche Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Lediglich die parkartige Gehölzbrache besitzt für den Arten- und Biotopschutz eine gewisse Bedeutung, insbesondere zur Stärkung des innerörtlichen Biotopverbundes. Es handelt sich jedoch um anthropogen stark genutzte Strukturen, deren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nur als mittel eingestuft werden kann. Bereiche, die für Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft von besonderer ökologischer Bedeutung sind, sind im Plangebiet daher nicht vorhanden.

- Das Plangebiet wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt, jedoch zu einem großen Teil von einer "waldartigen Gehölzbrache" eingenommen. Waldflächen grenzen im Norden unmittelbar an das Plangebiet an. Die ehemalige Nutzung als Schulgelände wurde aufgegeben, so dass bezüglich der Nutzungskriterien keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt keine Gebiete in Anspruch, in denen die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einem speziellen Schutzstatus unterliegen.
- Neben der Bodenversiegelung sind durch Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lärmbeeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Hierzu wird jedoch ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, um mögliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung im Vorfeld schon zu erkennen, mögliche Lösungsansätze zu finden und durch zu treffende Maßnahmen künftig Beeinträchtigungen ausschließen zu können.

Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, welches durch den TÜV-Saarland erstellt wurde, war es, dass zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte die Einhausung des Anlieferbereiches im nordwestlichen Plangebiet erforderlich wird.

## NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Das Plangebiet wurde ehemals als Schulgelände genutzt. Seit der Schließung der Schule finden auf dem Gelände keine Nutzung mehr statt.



EHEMALIGES SCHULGEBÄUDE

Im Süden und Südosten schließt sich die Straße "Am Waldwinkel" mit Wohnnutzung an das Plangebiet an. Im Norden grenzen Waldflächen an das Gebiet, während sich im Nordwesten und Westen, entlang der Provinzialstraße, Bebauung mit gemischter Nutzung (Wohnhäuser, kleinere Gewerbebetriebe, Geschäfte) anschließt.

# TOPOGRAPHIE DES PLANGEBIETES

## ▲ TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet stellt sich als fast ebene Fläche dar. Das vorhandene Gelände wurde beim Bau des noch bestehenden Schulgebäudes bereichsweise aufgefüllt.

Mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten ist aber aufgrund der topographischen Ausgangssituation kaum zu rechnen.

# NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

## ▲ NATURRAUM

### VÖLKLINGER SAARTAL

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Naturraumes "Völklinger Saartal" (197.2), im Übergangsbereich zum stark aufgeweiteten Saarlouis-Dillinger Becken (197.3). Dieser dicht besiedelte und industrialisierte Abschnitt des Saartales wird geprägt durch ein Nebeneinander von ausgedehnten, zerriedelten und teilweise agrarisch genutzten Terrassenfluren über steilgeböschten, waldgesäumten Engtalstrecken der Saar einerseits und einer flachgeböschten, zum großen Teil überbauten Talweitung andererseits.

Der Saartalabschnitt ist geprägt durch dichteste Ballung von Großindustrie, Gewerbe- und Wohngebieten der Stadt Völklingen. Die Stadtteile und benachbarten Gemeinden, u.a. Wadgassen, auf den umliegenden Terrassenhängen wachsen in aufgelockerter Bauweise aus dörflichen Siedlungskernen zusammen und werden von bewaldeten Kerbtälern sowie Acker- und Grünland unterbrochen.

## ▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

### UNTERE GÖTTELBORNER SCHICHTEN

Der Untergrund im Plangebiet wird von den Unteren

Göttelborner Schichten, welche der Formation des Karbon, genauer des Stefan A, angehören, aufgebaut. Es handelt sich um hellrote bis graue, zum Teil geröllführende Sandsteine mit Holzer Konglomerat an der Basis. Am nördlichen Rand Richtung Saar treten bereits Terrassenablagerungen und Lehme auf, die die Sandsteine überdecken und überwiegend aus sandigen Kiesablagerungen und Lehm bestehen.

## ▲ NATURGUT BÖDEN

### BRAUNERDE / ANTHROPOGEN ÜBERFORMT

Über den Gesteinen des Plangebietes bildeten sich mittel bis tief entwickelte Braunerden, die sich im Bereich lehmfreier Ablagerungen durch eine relative Basen- und Nährstoffarmut auszeichnen. Es treten nebeneinander sehr ungleichartige Böden auf, was sich durch die starke tektonische Beanspruchung des Untergrundes in Folge einer Verwerfung erklären lässt. Es treten schwach schluffige und teils schwach kiesige Sandböden sowie sandige Schluffe und sandige Ton-Schluff-Gemische auf. Unterhalb der bindigen Deckböden folgen verfestigte Schluff- und Tonsteine.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist angesichts der ungünstigen geologisch bedingten Untergrundsituation sehr gering.

Die Böden im Plangebiet weisen z.T. eine deutliche anthropogene Überformung auf. Teilbereiche sind durch Versiegelung bereits außer Funktion gesetzt. Beim Bau des noch bestehenden Schulgebäudes wurde das Gelände terrassiert und dabei bereichsweise aufgefüllt. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus schluffigen und schwach kiesigen Sanden.

## ▲ NATURGUT WASSER

### OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Nächstgelegenes Fließgewässer ist die in ca. 300 m vom Plangebiet verlaufende Bist, westlich der L 271 (Provinzialstraße).

### GRUNDWASSER

Die Wasserleitfähigkeit der Gesteine der Göttelborner Schichten wird auf der Hydrogeologischen Karte

des Saarlandes 1: 100.000 als vernachlässigbar gering eingestuft. Die Wasserführung findet aufgrund von verfestigten Ton- und Schluffsteinen im Untergrund nur auf Klüften oder tektonischen Störungszonen statt, so dass kein einheitlicher Grundwasserspiegel ausgebildet ist. Die Bedeutung des Untergrundes im Plangebiet zur Erneuerung des Grundwassers ist daher gering.

Eine Grundwassernutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt.

## KLIMA / LUFTHYGIENE

Die an das Plangebiet angrenzende Wald, aber auch die waldähnlichen Strukturen im Plangebiet haben eine ausgleichende klimaökologische Funktion, da auch der im Plangebiet von diesen Gehölzstrukturen eingenommene Bereich mehr Fläche umfasst, als von Versiegelung durch Gebäude oder Zufahrten eingenommen wird.

## PFLANZEN UND TIERE

### POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Als potentiell natürliche Vegetation ist im Planungsgebiet ein bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald zu erwarten.

### BIOTOPTYPEN

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Dezember 2001 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Anhang dieser Begründung sind die festgestellten Arten getrennt nach Biotoptypen aufgeführt.

### Versiegelte Flächen

Im Osten wird das Plangebiet von einem leerstehenden Schulgebäude und versiegelten Hofflächen eingenommen. Im Westen verläuft außerdem die Provinzialstraße.

### Parkartige Gehölzbrache

Ein Großteil des Plangebietes wird von einer parkartigen Gehölzbrache eingenommen. Sie wird von Laubbaumhochstämmen, v.a. Hänge-Birke (*Betula*

*pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*), welche auf Lücke stehen und dadurch einen parkartigen Charakter schaffen, geprägt. Im Unterwuchs findet man u.a. Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*). Da das Gelände derzeit nicht mehr genutzt wird, kommen im Unterwuchs junge Bäume und Sträucher durch. Zu nennen sind z.B. Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Besenginster (*Sarrothamnus scoparius*).



PARKARTIGE GEHÖLZBRACHE

### Ruderale Kraut- und Staudenflur

Auf der Vorderseite des Schulgebäudes hat sich nach Aufgabe der Nutzung eine ruderale Kraut- und Staudenflur entwickelt. Ruderale Pflanzengesellschaften stellen sich an stark anthropogen geprägten Standorten mit verändertem Bodenprofil ein. Sie setzen sich v.a. aus Gräsern und Stauden zusammen. Häufig vertreten sind u.a. Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Stellenweise treten Sträucher, wie z. B. Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) auf. Im

Bereich eines ehemaligen, angelegten Teiches findet man Nässezeiger, wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Segge (*Carex spec.*) oder Blutweiderich (*Lythrum salicaria*).

### Waldrandartige Gehölzbrache

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an Waldfächen an. Hier finden sich v.a. Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie krautige Arten, wie Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*).

Da der Wald unmittelbar an das bestehende Schulgebäude und die Hofflächen angrenzt, ist die anthropogene Überformung stark und es kann nicht von einem ausgebildeten Waldrand gesprochen werden.



"WALDRAND"

### Hecke mit Ziergehölzanteil

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich als Abschirmung zu den angrenzenden Gärten eine Hecke, welche sich sowohl aus einheimischen Gehölzen als auch aus Ziergehölzen zusammensetzt. Zu nennen sind u.a. Fichte (*Picea abies*), Ein-

griffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Forsythie (*Forsythia suspensa*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

### LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Im Plangebiet findet derzeit keine forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Nutzung statt, obwohl im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen das Plangebiet als Fläche für Wald dargestellt ist. Unmittelbar nördlich grenzen Waldfächen an.

### LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt im Innerortsbereich von Hostenbach und wird daher von der umliegenden Bebauung sowie der im Gebiet bestehenden Bebauung geprägt. Man spricht daher besser von Ortsbild als von Landschaftsbild. Die parkartige Gehölzbrache sorgt für eine innerörtliche Durchgrünung und bildet zusammen mit sich nach Süden fortsetzenden Gehölzstrukturen einen Grünstreifen entlang der Provinzialstraße.

Zur Erholung ist das Plangebiet derzeit nicht von Bedeutung.

## RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen, wie z.B. immissionsschutzrechtliche Belange eingeschränkt. Die daraus resultierenden Vorgaben sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

### IMMISSIONSSCHUTZ / LÄRMSCHUTZ

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete

soweit wie möglich vermieden werden. Dies heißt, die Immissionen sind zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß zu reduzieren. Der Immissionsschutz muss im Rahmen der planerischen Abwägung gegen andere private und öffentliche Belange gerecht abgewogen werden. Inwiefern der Immissionsschutz berücksichtigt werden muss, hängt davon ab, ob Immissionsgrenzwerte, die dem privaten oder öffentlichen Regelwerk entnommen werden können, überschritten werden.

Bei einem Lebensmittelmarkt handelt es sich um eine Nutzung, von der Schallemissionen auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen ausgehen können. Zur Prüfung, ob durch den Lebensmittelmarkt unzumutbare Störungen ausgehen, wird im Städtebau im Regelfall auf die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zurückgegriffen. Diese führt Orientierungswerte auf, deren Einhaltung in der Bau- leitplanung anzustreben ist.

Im Hinblick auf die Beurteilung von Geräuschimmissionen ist der Bereich der Provinzialstraße nach Auskunft des Landesamtes für Verbraucher-, Gesundheits- und Arbeitsschutz (LVGA) als allgemeines Wohngebiet (WA), die Straße Am Waldwinkel als reines Wohngebiet (WR) einzustufen. Für die weiteren Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Nach TA Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

WR	50 dB(A)
WA	55 dB(A)
MI	60 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

WR	35 dB(A)
WA	40 dB(A)
MI	45 dB(A).

Durch die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde nun untersucht, ob die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte eingehalten oder nachweislich unterschritten werden. Bei Bedarf wären Lärmminde rungsmaßnahmen zu ergreifen, die Eingang in die Planung zu finden haben.

Das vom TÜV-Saarland erarbeitet schalltechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte, insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung in der Provinzialstraße, die Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand (Schalldämmmaß  $R'w \geq 20$  dB mit hochabsorbierender Oberfläche auf der zur Anlieferung bzw. zum Parkplatz weisenden Seite) mit einer Höhe von 2,5 m im Bereich der Anlieferung sowie mit einer Höhe von 2,0 m entlang der nordwestlichen Parkplatzgrenze erforderlich ist.

Ein weiteres Ergebnis der Untersuchungen war, dass die Warenanlieferung nur tagsüber außerhalb der Zeiten mit erhöhter Störwirkung gemäß TA Lärm, d.h. zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr erfolgen kann.

## WALD

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen teilweise als Fläche für Wald dargestellt. Dies gilt auch für den nach Norden bzw. Nordosten angrenzenden Bereich.

Somit ist auch zu den nach Norden angrenzenden Waldflächen ein Schutzabstand zum Wald einzuhalten, obwohl der ehemalige saarländische Waldabstandsläss in seiner ursprünglichen Form keine Gültigkeit mehr besitzt.

## VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

### RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### LEP UMWELT

ENTWURF VOM JUNI 2001

Die Festlegungen und Darstellungen des Landesentwicklungsplanes Umwelt sind für die vorliegende Pla

nung nicht von Relevanz. Das Plangebiet liegt im Bereich der im LEP dargestellten Siedlungsfläche des Ortsteiles Hostenbach.

## ▲ LEP SIEDLUNG

VOM 9. OKTOBER 1997

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel III.3 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Danach ist in allen Landestellen eine bedarfsoorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breitgefächerte, auf den jeweiligen Versorgungsauftrag eines Ober-, Mittel- oder Unterzentrums ausgerichtete Einzelhandelsstruktur sicherzustellen. U.a. formuliert der LEP Siedlung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen folgende Ziele:

- großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich nur in Ober-, Mittel und Unterzentren zulässig,
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Waren sortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen; der Einzugsbereich eines entsprechenden Betriebes darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- durch die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen darf das Zentrale-Orte-Ge führe des Landes sowie die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden,
- Einzelhandelseinrichtungen sollen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Kernbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes errichtet werden,
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrich tungen sollen grundsätzlich in das Netz des ÖPNV eingebunden sein und über ÖPNV-Halte punkte verfügen.

Der geplante neue Standort des Aldi-Marktes, welcher sich nur unweit des derzeit noch bestehenden Marktstandortes befindet, liegt unmittelbar an der Schnittstelle der Wadgasser Ortsteile Wadgassen, Hostenbach und Schaffhausen, und dient der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes von

ungefähr 13.000 Einwohnern.

Auch das Orts- bzw. Verwaltungszentrum (Rathaus) der Gemeinde Wadgassen liegt nur unweit vom geplanten neuen Standort entfernt, so dass man von einem integrierten Standort sprechen kann, der auch fußläufig und mit dem ÖPNV (Haltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft) gut erreichbar ist.

Die Realisierung der Planung entspricht damit den Zielen und Vorgaben der Landesplanung.

## BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

### ▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### FESTSETZUNG

##### **Mischgebiet**

[§ 6 BAUNVO]

Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **Zulässige Arten von Nutzungen**

Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

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

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

und die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Im Mischgebiet steht das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Von einer wesentlichen Störung spricht man dann, wenn die von einem Gewerbebetrieb ausgehende Störung nach objektiven Maßstäben zu einer Gesundheitsstörung führen kann oder wenn sie zu Zeiten erfolgt, in denen ein allgemeines Ruhe- und Erholungsbedürfnis besteht (Freizeit, Nachtruhe). Andererseits besteht für die gewerbliche Nutzung aber auch ein Schutz gegenüber dem Überhandnehmen der Wohnnutzung.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an den geplanten Lebensmittelmarkt wird bereits vorab auf die zu erwartende Lärmproblematik reagiert. Hiermit kann die Ansiedlung von empfindlicheren nutzungen, u.a. reine Wohnnutzungen, ausgeschlossen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden v.a. aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in der erheblichen Lärmbelästigung, insbesondere auch zu Nachtstunden, begründet.

## FESTSETZUNG

### Sonstiges Sondergebiet SO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel

(§ 11 ABS. 3 BAUNVO)

Folgende nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup>,
2. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. max. 150 Stellplätze,
4. dem Sondergebiet zugeordnete Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen, Werbeanlagen, Werbepylonen etc.

## ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe werden gem. § 11 Abs. 1 BauNVO als eigene Nutzungsart typisiert, die sich von anderen Nutzungsarten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Sie sind nur in Sonstigen Sondergebieten und Kerngebieten zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe fallen nur dann unter § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn sie sich "...nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können...".

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind danach Betriebe, die ein gemischtes, spezielles Sortiment an Waren, gegebenenfalls Dienstleistungen ausschließlich oder überwiegend auf großer Fläche an letzte Verbraucher verkaufen.

Da der Begriff des Sondergebietes äußerst unbestimmt ist, müssen in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung im einzelnen dargestellt und festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung ist Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Wie bei jeder Festsetzung in einem Bebauungsplan muss aber auch darauf geachtet werden, dass die Festsetzung nur städtebauliche Zielsetzungen verfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Gegensatz zum "normalen" Bebauungsplan auf ein konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt, so dass hier die zulässigen nutzungen genau bestimmt werden können. Ein Ausschluss von nutzungen ist nicht erforderlich.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### VORBEMERKUNGEN

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

BAUGEBIET	TRAUFHÖHE
<b>SO</b>	<b>4,50 m</b>
GRZ	FIRSTHÖHE
<b>0,8</b>	<b>9,00 m</b>
BAUWEISE	
<b>a</b>	<b>-</b>

## NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

## GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,  
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

### Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet auf 0,6 und im Sonstigen Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,85 für die Anlage von Stellplätzen ist im Sondergebiet zulässig.

### Erklärungen / Begründung

Die Grundflächenzahl ist eine relative Zahl, die das Verhältnis zwischen der maßgebenden Fläche des Baugrundstückes und der zulässigen Grundfläche (= flächenmäßiger Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt damit an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Auf die zulässige Grundfläche sind sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzurechnen.

Neben dem Hauptgebäude auf dem Baugrundstück fallen gem. § 19 Abs. 4 BauGB hierunter:

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

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die in der BauNVO vorgesehenen Höchstgrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung bis zu 0,85 wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

## ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 20 BAUNVO

### Festsetzung

Innerhalb des Mischgebietes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### Erklärung / Begründung

Vollgeschosse sind Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Mischgebiet wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäblich große Baukörper entgegengewirkt und eine Einpassung in die umgebende Bebauung erreicht.

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN, FIRST- UND TRAUFHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 18 BAUNVO

### Festsetzungen

Der Lebensmittelmarkt wird mit einer maximalen

Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m errichtet.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

### **Erklärungen / Begründung**

Neben der Grundflächenzahl, die zur Bestimmung der horizontalen Ausdehnung der baulichen Anlagen dient, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch die Höhenentwicklung der Gebäude festzulegen. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die First- und Traufhöhe zur Bestimmung der vertikalen Ausdehnung des Lebensmittelmarktes am sinnvollsten erachtet.

Neben den o.g. oberen Bezugspunkten sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auch die unteren Bezugspunkte zu bestimmen. Unterer Bezugspunkt ist gem. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Aufgrund des geringen Gefälles im Plangebiet und des notwendigen ebenen Einganges in den Einkaufsmarkt ist diese Höhe in etwa mit der Höhe der angrenzenden Stellplätze identisch.

### **BAUWEISE**

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

### **FESTSETZUNGEN**

Innerhalb des Mischgebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, im Sondergebiet eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da das Marktgebäude eine Länge von über 50 m erreicht.

### **ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG**

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück zueinander und im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Bei der offenen Bauweise werden die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Bebauung in Nachbarschaft des Plangebietes wird durch eine offene Bauweise geprägt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb des Mischgebietes wird

folglich eine Anpassung an die ortsbildtypische Baustuktur gewährleistet.

Die abweichende Bauweise wird im Sondergebiet deswegen festgesetzt, weil sie gem. den Definitionen des § 22 BauNVO weder als geschlossen noch als offen bezeichnet werden kann. So wird der Lebensmittelmarkt mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet.

### **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

### **FESTSETZUNG**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert.

### **ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Die Definition der Firstrichtung erfüllt insbesondere gestalterische Funktion. Im Bereich des Mischgebietes orientiert sie sich an der umliegenden Bebauung.

### **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

### **FESTSETZUNG**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des Sondergebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen Zufahrten, Umfahrten (Feuerwehrumfahrten), Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze zulässig.

### **ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Zu den Baugrenzen heißt es in § 23 Abs. 3 der BauNVO:

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

Innerhalb des Sondergebietes kennzeichnet die Baugrenze die genaue Lage des Marktes. Die Anordnung der Baugrenzen innerhalb des Mischgebietes wurde so gewählt, dass die ortstypische Baustruktur beibehalten wird und den Bauherren ein gewisser Spielraum bei der Anordnung der Gebäude verbleibt.

## FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

### FESTSETZUNG

Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf den für sie festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Zufahrten und Umfahrten sind außerdem innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es werden max. 150 Stellplätze errichtet.

### ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Innerhalb des Mischgebietes soll durch die Festsetzung eine ungeordnete Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen verhindert werden.

Die vorgesehenen Stellplätze im Sondergebiet dienen zur Deckung des Stellplatzbedarfes für Kunden und Mitarbeiter.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

## VERKEHR

### ▲ INNER- UND ÜBERÖRTLICHE VERKEHRS-ANBINDUNG

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Provinzialstraße bzw. an der Straße "Am Waldwinkel" und ist somit an das inner- als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Provinzialstraße erreicht man problemlos die umliegenden Ortsteile sowie die Autobahnanschlussstelle Wadgassen zur A 620 und Völklingen-Wehrden.

Der Lebensmittelmarkt wird über einen Ein- und Ausfahrtsbereich im Bereich der Provinzialstraße direkt an die L 271 angebunden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenwesen erfolgt die Verkehrsführung über eine neu anzulegende Linksabbiegespur. Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die Straße "Am Waldwinkel" und ist damit komplett vorhanden.

### ▲ ÖPNV-ANBINDUNG

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes, im Bereich der Provinzialstraße.

### ▲ FESTSETZUNGEN

#### VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN- DERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Die Verkehrsanbindung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die Provinzialstraße. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt.

An der im Plan gekennzeichneten Stelle wird eine Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes sowie für die Anlieferung gebaut.

Im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt ist die Anlage einer Linksabbiegespur in der Provinzialstraße vorgesehen.

## VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vor Baubeginn abgeklärt. Dies gilt auch für die Abstimmung mit der Deutschen Telekom vor Beginn der Tiefbauarbeiten. In jedem Fall sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, überall im Baugebiet zulässig.

### ABWASSER / ENTWÄSSERUNG

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden über den bestehenden Mischwasserkanal in der Provinzialstraße entsorgt. Die Kapazitäten des Mischwasserkanals sind zur Aufnahme der anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Gem. § 49 a Saarländischen Wassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden, vor Ort zu nutzen, zu versickern, verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Ausnahmen von dieser Verpflichtung werden gewährt, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung dieser Anforderungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht.

Im Rahmen eines vom Erdbaulaboratorium erstellten Baugrundgutachtens wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Hiernach ist der Untergrund im Plangebiet nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die durchgeführten Bohrlocheingießversuche brachten kf-Werte zwischen  $1,25 \times 10^{-4}$  m/s und  $8,08 \times 10^{-7}$  m/s, womit die Durchlässigkeiten des anstehenden oberflächennahen Untergrundes um rd. das 4 - 19-fache unterhalb des für ingenieurmäßige Bemessungen von Versickerungsanlagen gültigen Schwellenwertes von kf =  $5 \times 10^{-4}$  m/s liegen.

Der nächste Vorfluter liegt in etwa 300 m Entfernung vom Plangebiet und wird durch mehrere Straßen mit Bebauung vom Plangebiet getrennt. Da in der Gemeinde Wadgassen auch kein Regenwasserkanal vorhanden ist, an welchen unbelastetes Niederschlagswasser angeschlossen werden kann, ist der wirtschaftliche und technische Aufwand zur getrennten Ableitung von Niederschlagswasser sehr hoch.

## FESTSETZUNG

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Entlang des neu zu verlegenden Abwasserkanals DN 200 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

## WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Träger der Wasserversorgung in der Gemeinde Wadgassen ist das Gemeindewasserwerk.

## GASVERSORGUNG

Ein möglicher Gasanschluss kann über das bestehende Ortsnetz erfolgen. Träger der Gasversorgung in der Gemeinde Wadgassen ist die energis.

## STROMVERSORGUNG

In Abhängigkeit vom Leistungsbedarf des Lebensmittelmarktes kann die Stromversorgung aus dem Ortsnetz sichergestellt werden. Träger der Stromversorgung in der Gemeinde Wadgassen ist die energis.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ein 10-kV-Erdkabel und ein 0,4-kV-Niederspannungskabel verlegt und Anlagen der Straßenbeleuchtung sowie das 0,4-kV-Freileitungsnetzes montiert. Diese Anlagen werden bei der Planung berücksichtigt.

Das 10kV-Erdkabel verläuft im gesamten Plangebiet in "öffentlichen" Raum, so dass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich ist.

Die Sicherung und Zugänglichkeit der Leitungstrasse ist bereits über entsprechende Dienstbarkeiten zwischen Versorgungsträger und Gemeinde bzw. dem Straßenbaulastträger geregelt.

## LÄRMSCHUTZ

Folgende bauliche Vorkehrungen werden zur Minde-  
rung der Lärmauswirkungen durchgeführt (betrof-  
fene Anwesen: Provinzialsstraße 7 und 7a):

### FESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

### ERRICHTUNG LÄRMSCHUTZWAND

Im Bereich der Anlieferung wird eine schallabsorbie-  
renden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m  
sowie mit einer Höhe von 2,0 m entlang der nord-  
westlichen Parkplatzgrenze errichtet.

Im östlichen Plangebiet entlang der  
Grundstücksgrenze zwischen Sonstigem  
Sondergebiet und Mischgebiet sowie Sonstigem  
Sondergebiet und der angrenzenden Parzelle  
3/229 sowie Mischgebiet und den angrenzenden  
Parzellen 3/174 und 3/178 erfolgt die Errichtung  
einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit ei-  
ner Höhe von 2,0 m.

### ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Zielsetzung städtebaulicher Planungen muß auch  
den Immissionsschutz berücksichtigen. Aufgrund der  
städtisch gewünschten Nutzungsmischung von  
Wohnen, Arbeiten und Versorgen muß durch ent-  
sprechende Maßnahmen erreicht werden, daß im  
Umfeld des Planungsgebietes auch ein gesundes  
Wohnen möglich ist. Hierzu dient die festgesetzte Er-  
richtung von Lärmschutzwänden.

## GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### AUFGABE DER GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Nach § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG sollen Ein-  
griffe, die aufgrund eines Vorhabens zu erwarten  
sind, weitestmöglich innerhalb des Geltungsberei-  
ches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus-  
geglichen werden, um nachteilige Auswirkungen der

Baugebietseröffnung auf die Umwelt an Ort und  
Stelle abzumildern. Dies ist die Aufgabe der Grün-  
und Landschaftsplanung.

Dadurch wird sichergestellt, dass die Belange des  
Umwelt- und Naturschutzes und auch der Land-  
schaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes,  
des Wassers, der Luft und des Bodens, Arten- und  
Biotopschutz sowie das Klima ausreichend innerhalb  
der Planung berücksichtigt werden.

Hierzu werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

### FESTSETZUNG

Alle Stellplätze im Plangebiet sind aus Gründen der  
Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befe-  
stigen. Die Fahrbahnen werden wasserundurchlässig  
befestigt.

### ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Durch eine wasserdurchlässige Befestigung der Stell-  
plätze wird der Versiegelungsgrad verringert und  
damit den Belangen der Grundwassererneuerung  
Rechnung getragen. Auf diese Weise kann im Be-  
reich der Stellplatzflächen Niederschlagswasser zu-  
mindest teilweise in den Ritzen und Fugen versickern  
und damit zur Grundwasserneubildung beitragen.  
Gleichzeitig ist hiermit außerdem eine, wenn auch  
nur geringe Entlastung der Kanalisation verbunden.

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB IN ANWENDUNG DER §§  
18 FF. BNATSCHG

### FESTSETZUNGEN

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im  
Sondergebiet sind zu 40 % mit standortgerechten  
Gehölzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Die  
nicht für die Anpflanzung von Gehölzen benötig-  
ten Teile der Flächen zum Anpflanzen sind mit ei-

ner Saatgutmischung einzusäen.

- Die Stellplätze innerhalb des Sondergebiets sind einzugrünen. Hierzu ist pro 10 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebiets, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens zwei Obstbäume oder mittelhöhe Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Mischgebiets sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen.

## ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplätze und in den Randbereichen des Sondergebiets erfüllen insbesondere Funktionen zur gestalterischen Aufwertung und Einbindung in die Umgebung und zur Verbesserung der klimaökologischen Situation im Plangebiet. Die randlichen Anpflanzungen sorgen für eine Eingrünung des Marktgebäudes und der Stellplätze und damit für eine Abschirmung zu den umliegenden Wohnnutzungen. Durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen im Bereich der Stellplätze wird eine Gliederung und gestalterische Aufwertung der Stellplatzflächen angestrebt.

Die Beschattung der Stellplatzflächen durch Laubbäume verhindert eine übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen und schafft einen Temperaturausgleich. Darüber hinaus sorgen die Gehölze durch Transpiration für erhöhte Luftfeuchtigkeit, ausgeglichene Temperaturverhältnisse und durch Staub- und Schadstofffilterung für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Durch die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Mischgebiets werden ebenfalls gestalterische Funktionen angestrebt, aber auch bedingt die Bereitstellung von Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze können der einheimischen Tierwelt als Nahrungsraum, Versteck und Unterschlupfmögl-

ichkeit dienen. Der Verlust an Biotopstrukturen kann durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet jedoch nur teilweise ausgeglichen werden.

## ARTENAUSWAHL UND PFLANZQUALITÄTEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF.  
BNATSCHO

### FESTSETZUNG

Für alle Anpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl der zu pflanzenden Arten dar:

#### Pflanzliste Stellplatzeingrünung

Hochstämme:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Säulenförmiger Spitz-Ahorn (*Acer platanoides 'Columnare'*)

Gefülltblühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum 'Baumannii'*)

#### Pflanzliste Flächen zum Anpflanzen / Eingrünung nicht überbaubarer Flächen

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Feld-Ahorn

Hänge-Birke

Schw. Holunder

Gemeiner Schneeball

Hainbuche

Pfaffenhütchen

Roter Hartriegel

Eingrifflicher Weißdorn

einheimische Obstsorten

#### Bodendecker

Zwergmispel

Fingerkraut

Fünffingerstrauch

Goldland-Ginster

#### Pflanzenmaterial und -qualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: (3xv., StU 12-14 cm),
- Sträucher: (3 Tr., 100-150 cm).

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

## ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die Pflanzliste setzt sich überwiegend aus einheimischen und standortangepassten Gehölzen zusammen. Sie stehen in engen Wechselbeziehungen mit der einheimischen Tierwelt. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten dient der Sicherung des Erfolgs der Anpflanzmaßnahmen.

## MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 3 BAUCB,  
IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF. BNATSCHG  
UND § 11 SNG

## FESTSETZUNG

Der Ausgleich gemäß § 11 SNG für die durch die geplante Erschließung und Bebauung im festgesetzten Mischgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden und wird daher zum überwiegenden Teil in Form von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle, außerhalb des Planbereiches durchgeführt:

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Neuanlage von Feldgehölzen (Feldhecken) in einer Gesamtgröße von 2.685 qm

Auf den Parzellen 670/296 und 294 in Flur 5 der Gemarkung Schaffhausen sind heimische Gehölze als Baum- und Strauchhecken anzupflanzen. Bei den Feldhecken ist ein vorgelagerter Wildstaudensaum bzw. ein Gräser- und Kräutersaum über natürliche Sukzession zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Für die Feldgehölz-Anpflanzungen dürfen nur heimische Bäume und Sträucher, die der heutigen potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden:

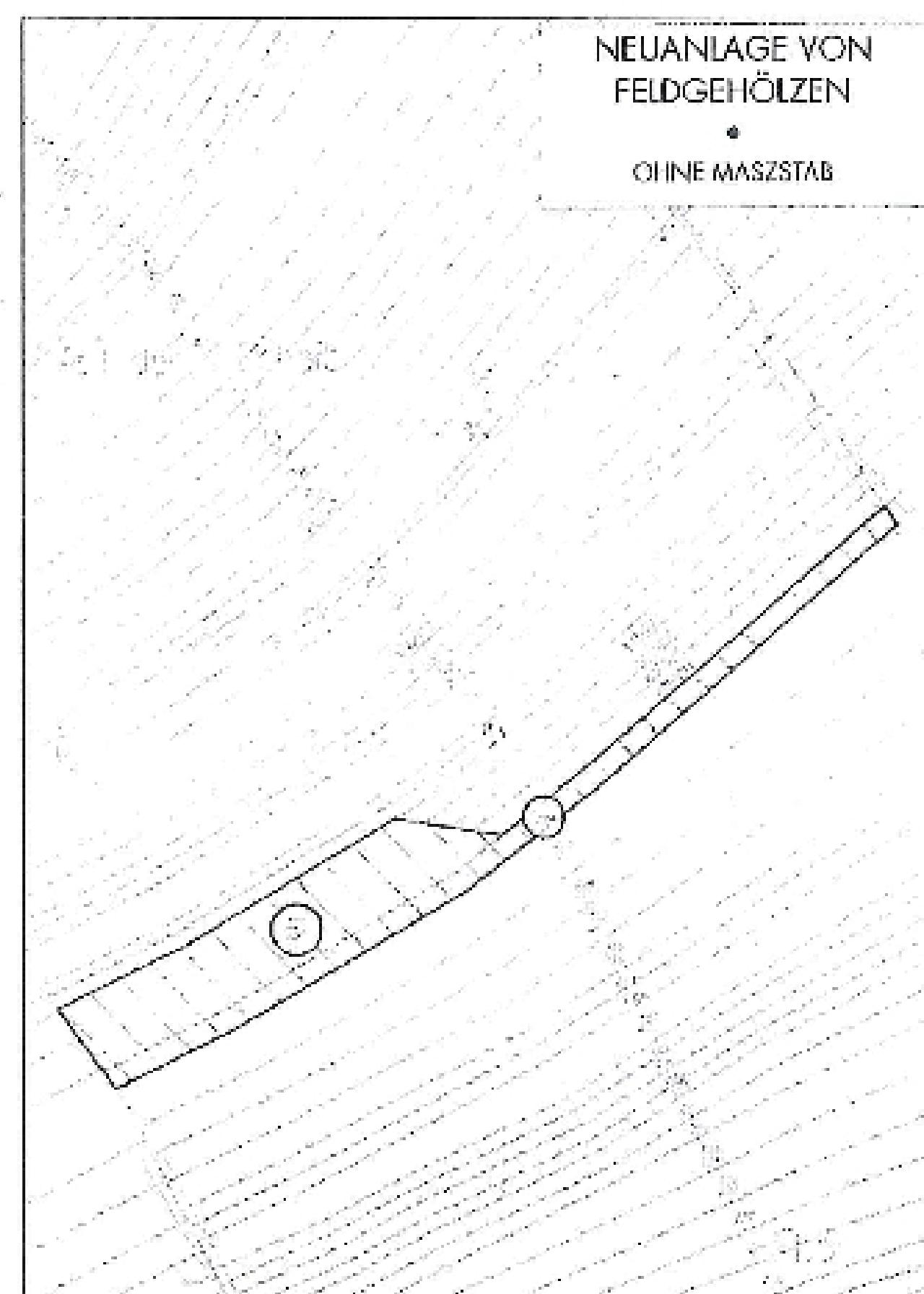
Artenliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Malus sylvestris	Holzapfel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Der Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung im Bereich des Sondergebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über den Erwerb von Öko-Punkten aus einer bereits durchgeführten, mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmten und auch bereits anerkannten Öko-Konto-Maßnahme.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wadgassen durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist zeitnah zur Baumaßnahme über ein Ökokonto umzusetzen und hinsichtlich Art und Umfang zusammen mit dem Umweltamt der Gemeinde Wadgassen und der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig einvernehmlich abzustimmen.



Lage der externen Ausgleichsflächen

## ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Der Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des fest-

gesetzten Mischgebietes erfolgt durch die festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Für die Eingriffe im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel stehen im Gemeindegebiet der Gemeinde Wadgassen kurzfristig keine Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Aus diesem Grund erfolgt der erforderliche Ausgleich über den Erwerb von Öko-Punkten aus einer bereits durchgeführten, mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmten und auch bereits anerkannten Öko-Konto-Maßnahmen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde daher mit der Naturland Ökoflächen Management GmbH Kontakt aufgenommen, um eine entsprechende Verfügbarkeit und Bereitstellung von Maßnahmen abzustimmen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wadgassen durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen als ökologischen Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

## GESTALTUNG

### DÄCHER

Im Sondergebiet erhalten die Dächer eine Dachneigung von 18 - 23°. Sie werden mit Ziegeldeckung eingedeckt. Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45 ° zulässig.

### WERBEANLAGEN

Im Bereich der Zufahrt zu den Kundenstellplätzen im Sondergebiet ist ein doppelseitiger Aufsteller zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur am Gebäude im Sondergebiet zulässig.

## HINWEISE

### BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

### EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

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

### SCHUTZABSTAND WALD

Zu dem sich nach Norden an das Plangebiet anschließenden Waldflächen ist ein Schutzabstand einzuhalten.

### MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

## BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Derzeit befinden sich noch alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Wadgassen. Die für die Umsetzung bzw. Ansiedlung des neuen Aldi-Marktes benötigten Grundstücke werden von der Gemeinde an den Vorhabenträger verkauft.

Die verbleibenden Restgrundstücke entlang der Straße Am Waldwinkel verbleiben im Eigentum der Gemeinde.

## KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Für die Realisierung der Planungen der Fa. Aldi entstehen der Gemeinde keinerlei Kosten. Sämtlich Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Konkrete Aussagen zu den der Gemeinde entstehenden Kosten für die Beplanung der verbleibenden Restgrundstücke können zum derzeitigen Planungsstand noch nicht gemacht werden.

## ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmateriales (VGL. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG)
- Gewichtung der Belange (SIEHE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS)
- Ausgleich der betroffenen Belange (VGL. FAZIT)
- Abwägungsergebnis (VGL. FAZIT).

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Im vorliegenden Fall ist zu untersuchen, ob einerseits von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes sowie innerhalb des Sondergebietes Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) ausgehen. Zum anderen ist zu prüfen, ob sich umliegende Nutzungen negativ auf die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet auswirken können.

Als Belastungsquelle ist bei Lebensmittelmarkten der vorliegenden Größenordnung in erster Linie der Verkehrslärm zu nennen. Lärmquellen stellen dabei v.a. der Verkehrslärm auf den Stellplätzen (Kundenverkehr) und der Anlieferverkehr dar. Weitere Lärmquellen sind durch den Betrieb der Lüftungs- und Kühlanlagen zu erwarten.

Im Hinblick auf die Beurteilung von Geräuschimmissionen ist der Bereich der Provinzialstraße nach Auskunft des Landesamtes für Verbraucher-, Gesundheits- und Arbeitsschutz (LVGA) als allgemeines Wohngebiet (WA), die Straße Am Waldwinkel als reines Wohngebiet (WR) einzustufen. Für die weiteren Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Nach TA Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

WR	50 dB(A)
WA	55 dB(A)
MI	60 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

WR	35 dB(A)
WA	40 dB(A)
MI	45 dB(A).

Durch die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde nun untersucht, ob die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte eingehalten oder nachweislich unterschritten werden. Bei Bedarf wären Lärmminde rungsmaßnahmen zu ergreifen, die Eingang in die Planung zu finden haben.

Das vom TÜV-Saarland erarbeitet schalltechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte, insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung in der Provinzialstraße, eine sogenannte Einhausung des Anlieferbereiches, d.h. also eine bauliche Abschirmung desselben erforderlich ist.

Durch die Einbeziehung des südlich an das geplante Sondergebiet angrenzenden Grundstückes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Festsetzung als Mischgebiet wird dieser Lärmproblematik entgegengewirkt. Mischgebiete sind im Gegensatz zu Wohngebieten gegenüber Lärmbeeinträchtigungen weniger empfindlich.

Von den Nutzungen im Mischgebiet gehen auf die umliegenden Wohnnutzungen keine wesentlichen Störungen aus, da sich die Zulässigkeit von Betrieben innerhalb des Mischgebietes auf die „das

Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ beschränkt. Das von dem Mischgebiet ausgehende Störpotenzial ist daher als gering einzustufen. Hierzu trägt außerdem der Ausschluss von lärmintensiven Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten, bei.

Umgekehrt gehen von außen auf das Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus, da die Umgebungsnutzung ebenfalls durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen geprägt wird.

## AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Mit Realisierung der Planung ist auch eine Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes verbunden. So gehen durch die Realisierung der Planung Gehölzstrukturen entlang der Provinzialstraße, welche sich nach Süden weiter fortsetzen, verloren. Da das Plangebiet überwiegend von baulichen Nutzungen umgeben wird, also innerhalb der bebauten Ortslage liegt, und in Teilbereichen bereits bebaut ist, sind die Eingriffe ins Orts- bzw. Landschaftsbild als gering einzustufen. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, Beschränkung der baulichen Höhe) und zur Bauweise (offene Bauweise) wird eine gute Einbindung in die umgebende Bebauung sichergestellt. Dem Entstehen unmaßstäblicher Baukörper wird hierdurch entgegengewirkt.

Die Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen sorgt für eine Abschirmung des Lebensmittelmarktes sowie der Stellplatzflächen von der umliegenden Bebauung.

Durch die Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes wird ebenfalls eine gestalterische Aufwertung des Baugebietes erzielt. Die Anlage eines Pflanzstreifens zwischen Misch- und Sondergebiet schirmt die Nutzungen optisch voneinander ab.

## ▲ UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

### IN DER ABWÄGUNG

[GEM. § 1A BAUGB]

## LANDSCHAFTSPLANUNG

[GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB]

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wadgassen wird das Plangebiet als innerörtliche Grünfläche mit Bedeutung für das Naturerleben sowie visuell gestalterischer und funktionaler Qualität dargestellt. Die nördlich angrenzende Waldfläche ist Teil eines innerörtlich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets und wurde in der Biotopkartierung II des Saarlandes erfasst.

Im Bereich des Plangebietes geht durch Realisierung der Planung eine innerörtliche Grünfläche verloren. Die Bedeutung dieser Grünfläche für die Erholung ist jedoch als relativ gering einzustufen. Das nördlich angrenzende Waldgebiet, welches ein höheres Erholungspotential aufweist, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

[GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB]

### Flächenbilanz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Planungsgebiet bereits ca. 30 % der Fläche versiegelt. Nach Realisierung der Planung erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen auf ca. 58 %. Hinzu kommen ca. 21 % an teilversiegelten Flächen (Stellplätze).

### Naturgut Boden

Mit der geplanten Bebauung wird biologisch aktiver Boden (ca. 58 % der Fläche des Plangebietes) versiegelt. Verbunden hiermit gehen ökologische Bodenfunktionen, wie mechanische und biologisch-chemische Filterfunktionen, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser verloren.

Der Verlust biologisch aktiven Bodens kann nicht vollständig kompensiert werden. Durch die Inanspruchnahme eines vorbelasteten Grundstückes für die Errichtung des Lebensmittelmarktes und der erforderlichen Stellplätze wird die zusätzlich notwendige Bodenversiegelung jedoch minimiert. Auch außerhalb der versiegelten Fläche ist der Boden im Plangebiet großteils bereits durch anthropogene Auf-

schüttungen verändert. Durch die maximal mögliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird außerdem eine Ausdehnung des Plangebietes in den Außenbereich verhindert.

Die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze bewahrt ebenfalls Teifunktionen des Bodens und stellt somit eine wirkungsvolle Minderungsmaßnahme dar.

### Naturgut Wasser

Mit der Versiegelung von Boden innerhalb des Plangebietes kommt es auch zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Zu nennen ist insbesondere der erhöhte Oberflächenabfluss auf versiegelten Flächen. Hiermit verbunden sind geringere Versickerungsmengen, was langfristig zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen kann. Der erhöhte Oberflächenabfluss kann außerdem zu einer Überlastung von Vorfluter und Kanalisation führen.

Durch die Inanspruchnahme einer bereits teilweise versiegelten Fläche werden diese Auswirkungen jedoch minimiert. Danoben trägt die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festlegung von Baugrenzen zur Minimierung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Mass bei.

Die wasserdurchlässige Befestigung der eigentlichen Stellplatzflächen trägt zu einer Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bei, da hier eine Versickerung zumindest teilweise noch funktioniert.

Insgesamt können aufgrund der Vorbelastung der Fläche, der relativ geringen Plangebietgröße und der wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in verträglichem Maße gehalten werden.

### Naturgut Klima und Lufthygiene

Eine Versiegelung von Flächen ist generell auch mit Veränderungen der kleinklimatischen Situation verbunden. Die Gehölze im Plangebiet besitzen v.a. zur Frischluftproduktion Bedeutung. Da es sich jedoch lediglich um eine kleine Fläche handelt, sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch Gehölzpflanzungen am Rande des Plangebietes und im Bereich der Stellplätze kann die klimaökologische und lufthygienische Situation jedoch verbessert werden. Klimaökologische Auswirkungen über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung der Planung kommt es somit zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der klima-ökologischen Situation.

## Naturgut Pflanzen und Tiere

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, die durch die festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden können.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet werden jedoch durch die anthropogene Nutzung stark geprägt, so dass ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz lediglich als mittel einzustufen ist. Dennoch übernehmen insbesondere die neu herzustellenden Gehölzstrukturen entlang der Straße für die Pflanzen- und Tierwelt gewisse Funktionen. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungen können in geringem Umfang die Lebensraumfunktionen übernehmen. Durch die Verwendung von standortgerechten Gehölzarten wird die Bedeutung für die Tierwelt sichergestellt.

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB LV.M. § 8 A BNATSCHG)

Die geplante Bebauung stellt gem. § 10 Saarländisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 11 SNG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ist ein Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen, ist der Verursacher verpflichtet, Ersatzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle als am Eingriffsort, durchzuführen.

Dem Grundsatz zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurde durch die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß Rechnung getragen. Durch die Anspruchnahme dieser Fläche, welche bereits Vorbelastungen (Versiegelung) aufweist, kann ein Vordrin-

gen der Bebauung in ökologisch wertvollere Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Realisierung der Planung ist dennoch mit einer deutlichen Zunahme des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes nach sich zieht. Gleichzeitig wird hierdurch der Gehölzbestand im Plangebiet fast vollständig dezimiert. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Im Bereich der derzeit versiegelten Hoffläche wird ein Teil der Fläche entsiegelt und als Grünfläche angelegt. In diesem Bereich werden Bodenfunktionen wiederhergestellt und der Wasserhaushalt positiv beeinflusst. Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sorgen außerdem für eine gestalterische Einbindung des Plangebietes in die Umgebung, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes zurückbleibt.

Die rechnerische Bilanzierung Bestand - Planung nach MUSSLER wurde getrennt für den von der Fa. Aldi beanspruchten Teilbereich und für den Teilbereich des von der Gemeinde zu erschließenden Mischgebietes vorgenommen.

Innerhalb des Sondergebietes wird durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ein ökologischer Ausgleich von ca. 28 % erreicht. Das Planungsdefizit beläuft sich demnach auf 72 % bzw. 24.860 Punkte.

Für den Bereich des Mischgebietes ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 20.080 Punkten. Um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes zu erreichen, müssen daher externe Flächen zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen herangezogen werden.

Zum Ausgleich des Defizits innerhalb des Mischgebietes wird folgende Ersatzmaßnahme durchgeführt:

Neuanlage von Feldgehölzen (Feldhecken) in einer Gesamtgröße von 2.685 qm (siehe hierzu den Lageplan "Feldgehölze")

Die Feldhecken bestehen aus einer Gehölz-Kernzone und beidseitig vorgelagerter Saumzone. Es werden heimische, standortgerechte Gehölze mit Baum- und Strauchhecken (Kernzone) angepflanzt. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten wird sich beidseitig um den Gehölzkern ein Wildstauden-Saum bzw. Grä-

ser- und Kräutersaum über natürliche Sukzession entwickeln. Diese Saumzone ist auf Dauer zu erhalten.

Für die Feldgehölz-Anpflanzungen dürfen nur heimische Bäume und Sträucher, die der heutigen potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden.

#### Artenliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Das Anlegen der neuen Feldgehölze bzw. Hecken findet im gleichen Naturraum (mittleres Saartal) wie der Eingriff in Natur und Landschaft statt. Es besteht somit ein gewünschter unmittelbarer naturräumlicher Bezug zwischen Eingriff und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme.

Die geplanten Feldgehölze/Feldhecken werden auf folgende im Besitz der Gemeinde Wadgassen befindlichen Acker-Parzellen angelegt:

Gemarkung Schaffhausen, Flur 5, Parzellen 670/296 und 294.

Die geplanten Ausgleichsflächen werden wie folgt bewertet:

#### Neuanlage von Feldgehölzen auf Ackerflächen

Wertzahl Acker: 5 Punkte

Wertzahl Feldgehölz (nach 15 Jahren): 12 Punkte

Es ergibt sich eine Aufwertung von 7 Punkten.

Bei der vorgesehenen Neuanlage von insgesamt 2.685 qm Feldgehölzen ergibt das:

$$2.685 \text{ qm Feldgehölze} \times 7 \text{ Punkte (Aufwertung)} = 18.795 \text{ Punkte}$$

Es verbleibt ein relativ geringfügiges Defizit von 1.285 Punkten (20.080-18.795), welches im vorliegenden Fall als vernachlässigbar gelten kann bzw. es wird im Zuge der Abwägung als vertretbare Abweichung von einem 100 % igen Ausgleich im Sinne

des Naturschutzes angesehen.

Im Bereich des geplanten Mischgebietes ist der Eingriff in Natur und Landschaft somit ausgeglichen.

Für die Eingriffe im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel stehen im Gemeindegebiet der Gemeinde Wadgassen kurzfristig keine Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird der erforderliche Ausgleich über den Erwerb von Öko-Punkten aus bereits durchgeföhrten, mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmten und auch bereits anerkannten Öko-Konto-Maßnahmen durchgeführt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wadgassen durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen als ökologischen Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **AUF DIE BELANGE DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG**

Durch den Bau des Aldi-Marktes an einem neuen Standort kann die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Hostenbach für die Zukunft gesichert werden. Eine Sicherung dieser Belange kann über den nicht mehr ausreichend konkurrenzfähigen, bestehenden Aldi-Markt nicht mehr gewährleistet werden. Der neue Standort liegt unweit von dem "alten" Markt-Standort entfernt, so dass keine nennenswerten Veränderungen im Verbraucherverhalten zu erwarten sind.

#### **AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS**

Durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes in unmittelbarer Zuordnung zur L 271 kann eine unzumutbare Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes durch an- und abfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen werden, da die Straßen und die angrenzenden

Knotenpunkte bzw. Kreuzungsbereiche entsprechend ausgelegt sind. Durch die Anlage einer Linksabbiegespur zur Ein- und Ausfahrt der Kundenstellplätze wird ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf sichergestellt und ein Rückstau verhindert.

Belange des ÖPNV werden nicht beeinträchtigt. Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt.

#### **AUF DIE BELANGE ZUR SICHERUNG VON ARBEITSPLÄTZEN**

Durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an einen neuen Standort können bestehende Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes wird zudem die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung sonstiger gewerblicher Einrichtungen geschaffen und damit die Möglichkeit der Schaffung neuer Arbeitsplätze bereitgestellt.

#### **AUF DIE BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG**

Belange der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der anfallenden Abwässer bereits vorhanden sind.

#### **AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

#### **ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Folgende Argumente sprechen zusammenfassend für

eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### **SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG**

Die verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die Verlagerung des Markt-Standortes langfristig gesichert. Damit geht eine Sicherung der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung einher.

#### **GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Süden des Plangebietes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt.

#### **GERINGER ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHER AUFWAND HINSICHTLICH DER VERKEHRS- UND VERSORGUNG INFRASTRUKTUR**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auch die für die Planung relevante Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Gas, Strom, Wasser etc.).

#### **SICHERUNG VON BESTEHENDEN ARBEITSPLÄTZEN UND SCHAFFUNG NEUER ARBEITSPLÄTZE**

Durch die Realisierung der Planung werden bestehende Arbeitsplätze langfristig gesichert und die Voraussetzung zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen hergestellt.

#### **VORBELÄSTETER STANDORT**

Der geplante Standort weist aufgrund der Vornutzung als Schulgelände bereits teilweise Vorbelastrungen auf. Die Inanspruchnahme von ökologisch wertvoller Standorten im Außenbereich wird verhindert. Aus der Sicht des Umwelt- und Naturschutzes ist der Standort daher für eine bauliche Entwicklung geeignet.

## ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### LÄRMBELASTUNG

Durch den mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes entstehenden Kundenverkehr auf den Stellplätzen bzw. durch Warenanlieferung, können Lärmbelastungen für angrenzende Nutzungen entstehen.

Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, welches durch den TÜV-Saarland erstellt wurde, war es, dass zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte die Errichtung einer Lärmschutzwand, insbesondere zu den Anwesen Privinalstraße 7 und 7a erforderlich ist. Es erfolgt hierüber eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### FAZIT

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der o.g. Argumente, die für die Umsetzung der Planung sprechen, kommt die Gemeinde Wadgassen zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am vorgesehenen Standort zu realisieren.

## ANLAGEN

▲ ARTENUSTEN DER FESTGESTELLTEN  
PFLANZENARTEN

▲ BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

▲ EINGRIFFSREGELUNG - BILANZIERUNG  
BESTAND / NEUPLANUNG

# BESTANDSAUFAHME BIOTOPTYPEN - ARTENLISTEN (STAND: DEZEMBER 2001/JUNI 2002)

## WALDARTIGE GEHÖLZBRACHE

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	-	Wiesen-Knäuelgras
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Geum urbanum</i>	-	Echte Nelkenwurz
<i>Hypericum maculatum</i>	-	Geflecktes Johanniskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	-	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Picea abies</i>	-	Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	-	Wald-Kiefer
<i>Poa trivialis</i>	-	Gemeines Rispengras
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorothamnus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Vicia sepium</i>	-	Zaun-Wicke

## RUDERALE KRAUT- UND STAUDENFLUR MIT VEREINZELTEN GEHÖLZEN

<i>Agrostis stolonifera</i>	-	Weiβes Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	-	Glatthafer
<i>Carex spec.</i>	-	Segge
<i>Dactylis glomerata</i>	-	Wiesen-Knäuelgras
<i>Deschampsia cespitosa</i>	-	Rasen-Schmiele
<i>Filipendula ulmaria</i>	-	Mädesüß
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Geum urbanum</i>	-	Echte Nelkenwurz
<i>Holcus lanatus</i>	-	Wolliges Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	-	Englisches Raygras
<i>Lythrum salicaria</i>	-	Blutweiderich
<i>Plantago lanceolata</i>	-	Spitz-Wegerich
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Potentilla sterilis</i>	-	Erdbeer-Fingerkraut
<i>Ranunculus acris</i>	-	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Rumex acetosa</i>	-	Wiesen-Sauerampfer
<i>Scirpus sylvaticus</i>	-	Wald-Simse
<i>Taraxacum officinale</i>	-	Gemeiner Löwenzahn

## HECKE MIT ZIERGEHÖLZEN

<i>Aesculus hippocastaneum</i>	-	Rosskastanie
<i>Agrostis stolonifera</i>	-	Weiβes Straußgras
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cotoneaster spec.</i>	-	Zwergmispel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Epilobium montanum</i>	-	Berg-Weidenröschen
<i>Forsythia suspensa</i>	-	Forsythie
<i>Lolium perenne</i>	-	Englisches Raygras
<i>Picea abies</i>	-	Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	-	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	-	Süß-Kirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	-	Lorbeer-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe

### WALDRANDARTIGE GEHÖLZBRACHE

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Forsythia suspensa</i>	-	Forsythie
<i>Geum urbanum</i>	-	Echte Nelkenwurz
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruch-Weide

# FLÄCHENBILANZIERUNG BESTAND/ NEUPLANUNG

Die in nachfolgenden Tabellen aufgeführten Flächenbilanzierungen basieren auf dem Ökologisch orientierten Bewertungsrahmen zur Auswertung von Flächenbilanztabellen nach B. MUSSLER.

Er dient zur "überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung". Hierbei erfolgt die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Folge der Bebauungsplanrealisierung nach einem Bewertungsverfahren, bei dem die Flächen je nach Nutzung, Belastung, Ausstattung

des Landschaftsraumes, des Arteninventars und Zustand der Flächen in einen Bewertungsrahmen von 0 (= versiegelte Flächen) bis 20 (= naturschutzgebietswürdig) eingeordnet werden.

Um die Strukturen des Bestandes mit den geplanten Maßnahmen vergleichen zu können, wird die Größe der unterschiedlich strukturierten Flächen ermittelt.

Durch Multiplikation der Flächengrößen mit der "Wertzahl" (0 - 20) der Fläche und einer anschließenden Addition der Wertigkeiten der einzelnen Raumstrukturen ergibt sich ein Gesamtwert für das Planungsgebiet, der zur Erzielung des Ausgleichs bei der Neuplanung durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen erreicht bzw. überboten werden muß.

## BILANZIERUNG BEREICH "ALDI"

BIOTOPTYPEN - BESTAND	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
Parkartige Gehölzbrache	2.650	12	31.800
Versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Hoffläche)	2.550	0	0
Ruderale Kraut- und Staudenflur	990	8	7.920
Waldrandartige Gehölzbrache	400	7	2.800
Hecke mit Ziergehölzanteil	150	7	1.050
<b>SUMME</b>	<b>6.740</b>		<b>43.570</b>

BIOTOPTYPEN - NEUPLANUNG	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
<u>Versiegelte und teilversiegelte Flächen</u>			
Stellplätze (teilversiegelt)	1.880	1	1.880
Sonstige überbaubare Fläche im Sondergebiet	3.840	0	0
<u>Grünflächen</u>			
Fläche zum Anpflanzen im Sondergebiet	1.020	8	8.160
<b>SUMME</b>	<b>6.740</b>		<b>10.040</b>

## BILANZIERUNG BEREICH "GEMEINDE"

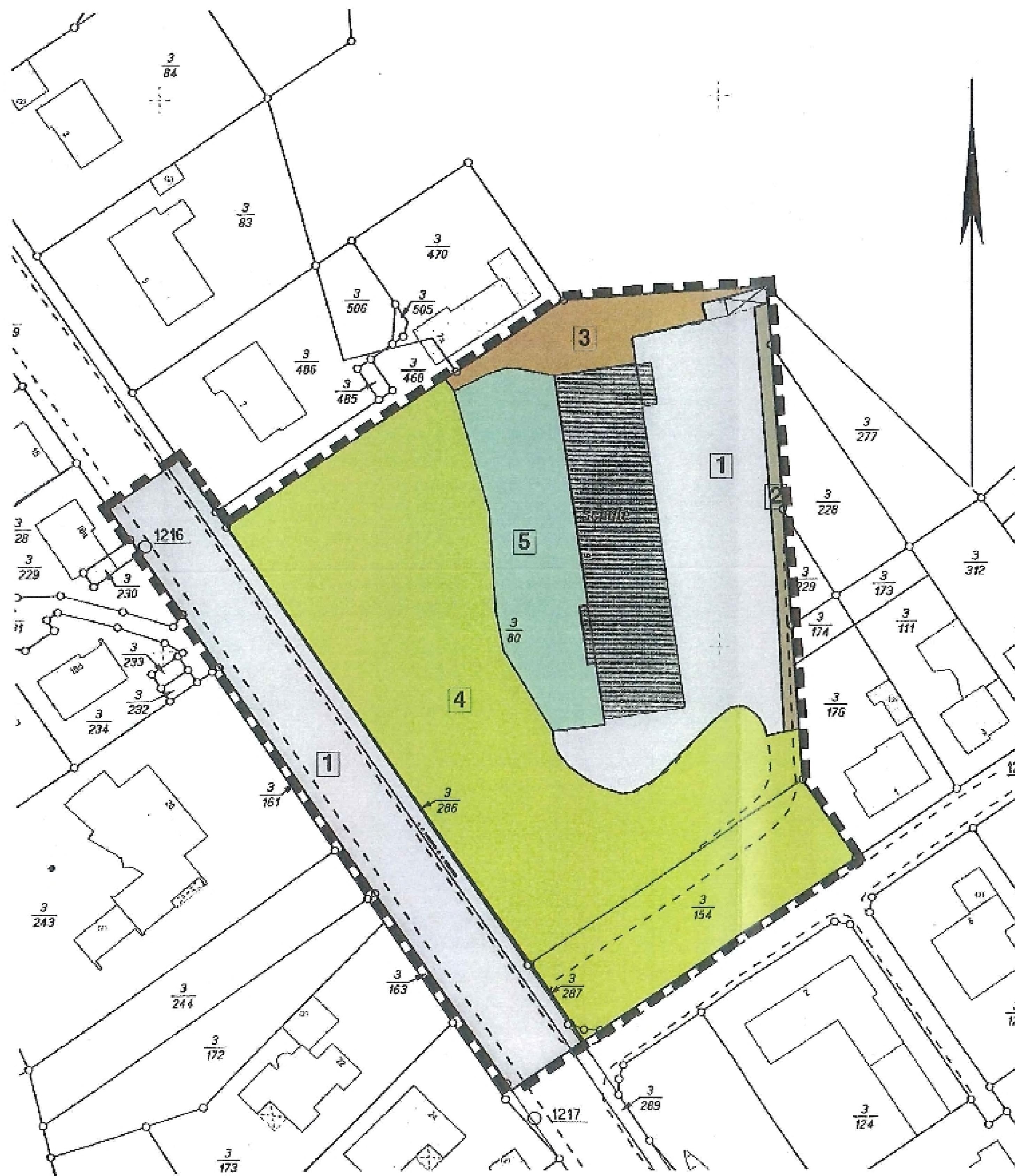
BIOTOPTYPEN - BILANZIERUNG BESTAND	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
Parkartige Gehölzbrache	2.140	12	25.680
Versiegelte Fläche (Hoffläche)	210	0	0
Hecke mit Ziergehölzanteil	40	7	280
<b>SUMME</b>	<b>2.390</b>		<b>25.960</b>

BIOTOPTYPEN - BILANZIERUNG NEUPLANUNG	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
<u>Versiegelte und teilversiegelte Flächen</u>			
überbaubare Fläche im Mischgebiet	1.430	0	0
<u>Grünflächen</u>			
Fläche zum Anpflanzen im Mischgebiet	360	8	2.880
Sonstige nicht überbaubare Fläche	600	5	3.000
<b>SUMME</b>	<b>2.390</b>		<b>5.880</b>

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI-MARKT WADGASSEN"

GEMEINDE WADGASSEN / ORTSTEIL HOSTENBACH

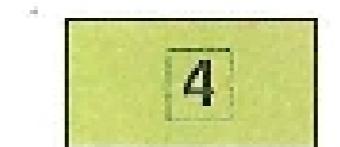
## BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



### LEGENDE

 GRENZE GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

### BIOTOPTYPEN

- |   |  |
|---|--|
|  1 | VERSIEGELTE FLÄCHEN<br>(Gebäude, Hoffläche, Straße)        |
|  2 | HECKE MIT ZIERGEHÖLZANTEIL                                 |
|  3 | WALDRANDARTIGE GEHÖLZBRÄCHE                                |
|  4 | PARKARTIGE GEHÖLZBRÄCHE                                    |
|  5 | RUDERALE KRAUT - UND STAUDENFLUR MIT VEREINZEITEN GEHÖLZEN |