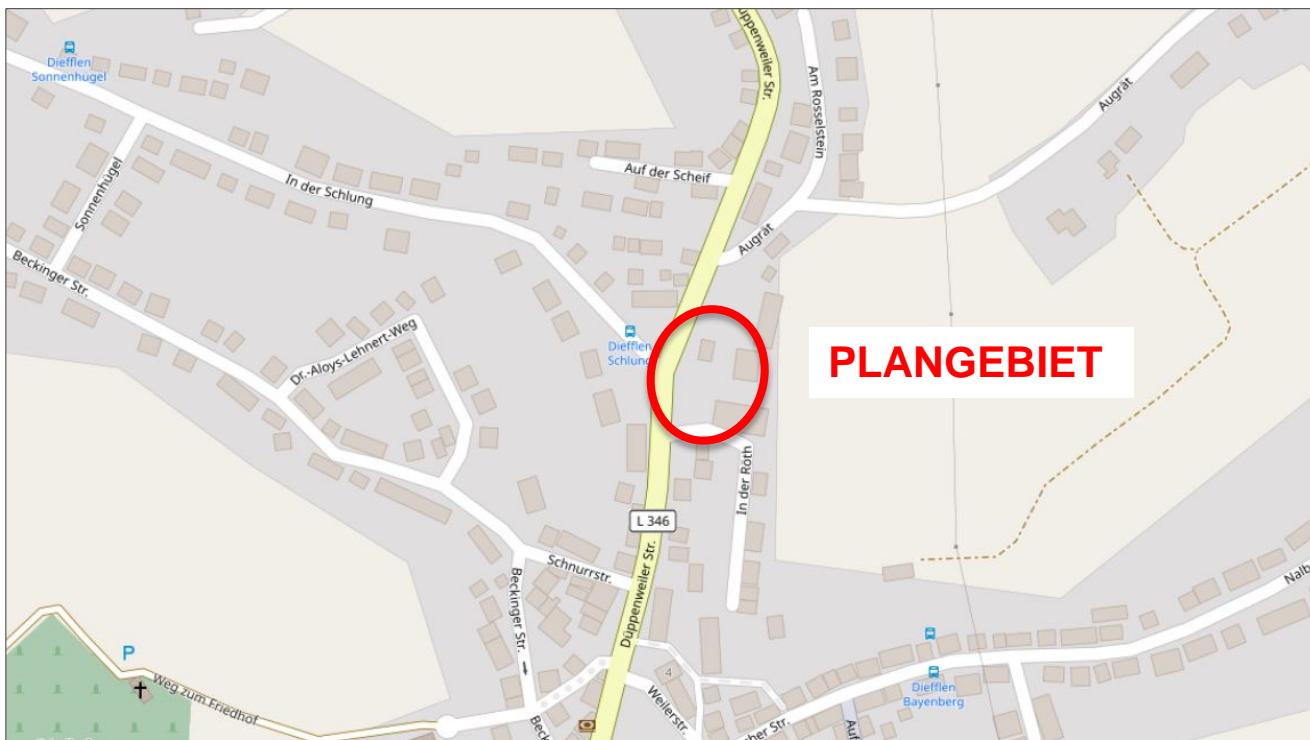


STADT DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „NAHVERSORGUNGSMARKT DÜPPENWEILER STRASSE 34-36“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Begründung



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Stadt Dillingen
Völklingen, im September 2019



ARBEITSGRUPPE STADT - UND
UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Strasse 178
66333 VÖLKLINGEN
Telefon: 06898 / 33077
Fax: 06898 / 37403
email: info@agsta.de

Diese Begründung gehört zu dem am 02.10.2019 als
Satzung beschlossenen Bebauungsplan.
Dillingen/Saar, den 07.10.2019

Der Bürgermeister
Franz-Josef Berg



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| INHALTSVERZEICHNIS..... | 2 |
| 1.0 VORBEMERKUNGEN..... | 3 |
| 2.0 PLANGEBIET..... | 3 |
| 3.0 BESTANDSSITUATION | 4 |
| 4.0 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN..... | 9 |
| 5.0 FESTSETZUNGEN | 9 |
| 6.0 GRÜNORDNUNG | 11 |
| 7.0 HINWEISE..... | 13 |
| 8.0 PRÜFUNG VON PLANUNGSALETERNATIVEN | 15 |
| 9.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG | 15 |
| 10.0 FLÄCHENBILANZ | 17 |
| ANLAGE 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 ABS. 1 UVPG)..... | 19 |
| ANLAGE 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP) | 26 |

1.0 VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 29. Mai 2019 beschlossen, den am 13. Juni 2018 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.74 „Mittlere Düppenweiler Straße“ aufzuheben und stattdessen den Bebauungsplan Nr.74 „Nahversorgungsmarkt Düppenweiler Straße 34–36“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen

Der Standort stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Diefflen dar, auf dem bis Ende 2018 ein Lebensmittelmarkt betrieben wurde. Die Einrichtung entsprach nicht mehr den derzeitigen Anforderungen, so dass die Nutzung aufgegeben wurde. Die Zukunftssicherung des Standortes hat insofern hohe Priorität für die Nahversorgung im Stadtteil Diefflen. Der demographische Wandel wird auch in Diefflen dazu führen, dass der Anteil an Senioren zunimmt, so dass gerade auch vor diesem Hintergrund eine Versorgungsmöglichkeit im Ortsteil nötig ist. Die verbrauchernahe Versorgung des Stadtteils mit ca. 4.600 Einwohnern zu erhalten, ist Ziel der Stadt.

Der Verwaltung ist es gelungen, einen Investor für die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes zu finden. Da es Ziel der Stadt ist, einen zukunftsfähigen Markt an dieser Stelle zu etablieren, ist es erforderlich, statt des Mischgebietes ein Sondergebiet auszuweisen. Im Mischgebiet wären nur max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig, was den heutigen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr entspricht.

Der Bebauungsplan bezweckt eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung des Plangebietes auf ohnehin größtenteils versiegelten Flächen und erfüllt daher die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Baugebietgröße und der beabsichtigten Verkaufsfläche, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage 1 angehängt. Ergebnis ist, dass keine UVP-Pflicht besteht. Der Anwendung des Verfahrens gemäß §13a BauGB steht somit auch von daher nichts entgegen. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind somit nicht erforderlich.

Der Investor hat die überplante Fläche notariell gesichert und steht mit einer entsprechenden Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Eine Bodenordnung wird damit nicht erforderlich.

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

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

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle im Stadtteil Dillingen-Diefflen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es umfasst im Wesentlichen leerstehende Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes, einer Tankstelle sowie einer Gaststätte und ehemalige Wohnnutzungen, sowie die angrenzenden Stellplatzflächen.

Die Größe der Fläche beträgt insgesamt etwa 5.000 m².

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „In der Röth“ begrenzt, im Westen durch den Verlauf der „Düppenweiler Straße“. Im Norden wird das Plangebiet durch die Grundstücksgrenzen der angrenzenden gemischten Baufläche gefasst. Im Osten befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen entlang der Geländekante. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 BESTANDSSITUATION

| | |
|---------------------------|--|
| Vorhandene Nutzung | Das Gebäude des im Plangebiet ehemals bestehenden Lebensmittelmarktes steht seit Ende 2018 leer. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet versiegelte Stellplatzflächen, sowie leerstehende Wohngebäude, eine leerstehende Gaststätte und eine brach liegende Tankstelle, die vorübergehend als Bürogebäude genutzt wird. |
| | Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches, das gemischt genutzt ist, befinden sich im wesentlichen Wohn- und Bürogebäude. |
| Naturraum | Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saarlouiser Becken, NE 197.2. ¹ |
| Geologie/ Böden | Die Geologie des Plangebietes ist geprägt von Schichten des mittleren Buntsandsteines, die eine hohe Grundwasserleitfähigkeit besitzen. Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes enthält keine Daten zum Plangebiet. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und den Erkenntnissen durch das durchgeführte und den Bebauungsplanunterlagen beigefügte Bodengutachten, wurde bestätigt, dass die vorhandenen Böden bereits stark anthropogen überformt sind. |
| Hydrologie | Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer. |
| Klima | Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Plangebiet als Siedlungsklimatop einzustufen. Hitzestress und Schwüle treten zeitweilig und besonders im Innenstadtbereich auf. In der Nacht tritt die Abkühlung aufgrund der dichten Bebauung nur mäßig ein. |
| Biotopstrukturen | Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind weitgehend versiegelt (Parkplatzflächen, Gebäude). Zwischen den versiegelten Flächen finden sich Beete mit Ziergehölzen bzw. Rasenflächen. Im rückwärtigen Bereich sind verwilderte Gartenflächen anzutreffen. Innerhalb der vorhandenen Grünflächen finden sich teilweise starke Einzelbäume und kleinere Baumgruppen oder Gebüsche. Insbesondere die vorhandenen Bäume werden hinsichtlich der Dillinger Baumschutzsatzung gesondert bewertet (vgl. Anlage 3 zum Bebauungsplan). |
| Schutzobjekte | Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG ² (§ 22 SNG). Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt lt. GeoPortal Saarland innerhalb des geplanten WSG Diefflen (Dillingen) (Zone III). |

¹ INIS, <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/naturschutz/Run.htm>

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. 1 S. 3434)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

ABSP Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Plangebietes.

Natura2000 Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA- Gebiet (International Bird Area).

**Spezielle Arten-
schutzprüfung** Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor. Details zur saP sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die in Anlage 2 aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Umweltbericht Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist laut § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt (siehe Anlage 1).

**Orts- und Land-
schaftsbild** Das Ortsbild ist geprägt durch den leerstehenden Lebensmittelmarkt, andere Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäfte, Bürogebäude und die angrenzende Bebauung. Aufgrund der Größe und der bereits bestehenden Nutzung erfüllt das Gebiet keine Erholungsfunktion. Allerdings befindet sich an zentraler Stelle im räumlichen Geltungsbereich eine ortsbildprägende Linde. Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist, werden durch weitere Versiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Jedoch sollen zur Begrünung der Stellplatzflächen in den Randbereichen Bäume gepflanzt werden.

Altlasten Da sich im Plangebiet eine ehemalige Tankstelle befindet, wurde vom Büro Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende umwelttechnische Untersuchung zum Bauvorhaben erarbeitet³. Das Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen, die Gesamtfassung des Gutachtens ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt:

Die festgestellten Schwermetallverbindungen in der künstlichen Auffüllung (MP KA, künstliche Auffüllung RKS1-RKS5) liegen deutlich unter den Prüfwerten für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Auf der Fläche sind bezüglich des Wirkungspfades Boden - Mensch derzeit und auch nach Erreichen der Gründungssohle keine Maßnahmen erforderlich. Für den Fall, dass die auf dem Gelände vorhandene künstliche Auffüllung im Rahmen der Nutzung entfernt wird, können die Ergebnisse der abfalltechnischen Einstufung auf die Parameter der LAGA TR Boden 2004 zur Beurteilung herangezogen werden. Hier ist zu beachten, dass die vorliegenden Ergebnisse als „Vordeklaration“ zu werten sind und eine baubegleitende Auslagerung und chargenweise Untersuchung

³ Orientierende umwelttechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Neubau einer EZH-Fläche in 66763 Dillingen Düppenweiler Straße 34-36, Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, Juni 2019

nicht ersetzen können. Des Weiteren gibt es eine Altlastenfläche im Bereich der Tankstelle (Kfz-Werkstatt), die als Sanierungsfläche deklariert werden muss. Es handelt sich um die im Plan gekennzeichnete Fläche DIL_22130 „Tankstelle Stutz, BP – Station“. Das Analytikergebnis aus der Bodenprobe der Sondierung RKS 11 zeigt eine stark erhöhte Konzentration von langkettigen und kurzkettigen Kohlenwasserstoffen auf. Der Parameter C10-C22 liegt bei 3.100 mg/kg und der Gehalt an C10-C40 bei 16.000 mg/kg. Die Mobilität der Schadstoffe ist jedoch durch die Versiegelung (Bodenplatte des bestehenden Gebäudes) nur eingeschränkt gegeben, es besteht daher keine Grundwassergefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser.

Näheres ist dem beigefügten Gutachten selbst zu entnehmen.

Folgende Hinweise zur orientierenden umwelttechnischen Untersuchung sind deswegen zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen:

Es wird empfohlen den Werkstattbereich hinsichtlich seiner lateralen und vertikalen Ausdehnung in einer erweiterten Maßnahme zu untersuchen.

In einem weiteren Schritt kann dann nach dem Rückbau der Gebäudesubstanz des Tankstellengebäudes die beaufschlagte Bodenmatrix unter der Bodenplatte der Kfz-Werkstatt ausgelagert und die entstandene Aushubgrube durch Beweissicherungsproben freigemessen werden.

Das beaufschlagte Aushubmaterial wird vor Ort aufgehaldet, einer abfalltechnischen Deklarationsanalytik unterzogen und abgeplant bis zur Verwertung / Entsorgung bereitgestellt.

Vor der Freilegung der Erdtanks ist das Büro Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH zu informieren, um die Auslagerung zu begleiten und die entstandenen Aushubgruben im Anschluss mit Beweissicherungsproben freizumessen.

Erreichbarkeit Das Plangebiet ist am westlichen Gebietsrand über einen Ein- und Ausfahrtfahrtbereich an der Düppenweiler Straße für den Anlieferungs- und Kundenverkehr erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert. Im Süden können vier Mitarbeiterparkplätze über die Straße „In der Röth“ erreicht werden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes bestehen von der Haltestelle Diefflen, Schlung am Knoten In der Schlung/Düppenweiler Straße Verbindungen nach Diefflen und in die Dieffler Siedlung (weiter nach Düppenweiler). Von der ca. 400 m entfernten Haltestelle Diefflen Kirche bestehen darüber hinaus tägliche und regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, die Nachbargemeinden Nalbach und Saarwellingen sowie in die Kreisstadt Saarlouis.

Umgebende Nutzungen Im Flächennutzungsplan werden umliegend gemischte Bauflächen dargestellt. Westlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Düppenweiler Straße befindet sich gemischte Bebauung. Südlich und nördlich angrenzend befinden sich Wohn- und Bürogebäude. Am östlichen Plangebietsrand befinden sich Gehölzstrukturen, also keine baulichen Nutzungen.

Einzelhandels-gutachten Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Netto-Filiale erstellt⁴. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Stadt Dillingen/Saar zwar insgesamt recht gut mit Lebensmittelanbietern ausgestattet ist, diese konzentrieren sich jedoch auf die Kernstadt Dillingen. Im Stadtteil Diefflen existiert aktuell

⁴ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Netto-Filiale in Dillingen/ Saar, Düppenweiler Straße, GMA Beratung und Umsetzung Köln, Mai 2019

kein Lebensmittelanbieter. Dies stellt einen entscheidenden Nachteil der Stadtentwicklung am Standort dar.

Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen hat ergeben, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Lebensmittelsegment unter der 10 %-Schwelle als Orientierungswert für die städtebauliche Verträglichkeit liegen. Somit werden keine bestandsgefährdenden Größenordnungen erreicht. Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass Umverteilungseffekte in der Stadt Dillingen/ Saar im Wesentlichen gegenüber den ansässigen Systemwettbewerbern zu erwarten sind. Hierzu zählen insbesondere der Netto-Markt sowie der Rewe-Markt an der Merziger Straße.

Es kann gutachterlich festgehalten werden, dass sowohl für die Versorgungsstrukturen in Dillingen/Saar als auch in den Nachbargemeinden Nalbach und Beckingen erhebliche Beeinträchtigungen als Folge des Vorhabens zu verneinen sind. Das Planvorhaben führt zu einer Wiederbelebung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes in Diefflen und dient insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils.

Für die raumordnerische Beurteilung der geplanten Ansiedlung des Netto-Marktes in Dillingen/Saar sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Saarland Teilabschnitt Siedlung zu beachten. Der LEP Siedlung trat zwar bereits außer Kraft, die in deren Anlage enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplans weiter.

- Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Netto Lebensmittelmarktes. Der Vorhabenstandort liegt in einem Mittelzentrum, das für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen ist. Somit ist das **Konzentrationsgebot** erfüllt.
- Als Mittelzentrum hat Dillingen/Saar einen überörtlichen Versorgungsauftrag. Beim Stadtteil Diefflen handelt es sich jedoch um einen nicht zentralen Ortsteil, in dem nach Ziel 41 LEP Siedlung die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten ist. Dies ist mit dem projektierten Netto-Markt mit einem klaren Schwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) der Fall. Das betriebliche Einzugsgebiet des projektierten Marktes umfasst ausschließlich den Dillinger Stadtteil Diefflen, ein überörtliches Einzugsgebiet ist nicht gegeben. Die Dimensionierung des projektierten Lebensmittelmarktes ist lediglich auf die Nahversorgung des Stadtteils ausgerichtet, worauf auch die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche hinweist. Somit wird das **Kongruenzgebot** nicht verletzt.
- Die Beurteilung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen hat gezeigt, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit faktischer zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Ebenso werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Dillingen/Saar und in den Umlandkommunen ausgelöst. Demzufolge wird das **Beeinträchtigungsverbot** eingehalten.
- Der Standort liegt gemäß Gutachten der GMA zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Dillingen/Saar aus dem Jahr 2011 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist aufgrund der räumlichen Entfernung auch nicht dem Ortskern von Diefflen zuzuordnen⁵. Dennoch kann der Planstandort aufgrund seiner Lage auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für große Teile des Stadtteils Diefflen übernehmen, wobei natürlich auch die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um die Wiederbelebung eines

⁵ Laut Einzelhandelskonzept handelt es sich bei diesem Bereich um eine Nahversorgungslage. vgl. hierzu GMA, Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Dillingen/Saar, 2011.

bereits langjährig etablierten Nahversorgungsstandortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die nächst gelegene Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Planareal, demnach ist eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gewährleistet.

Somit ist das **städtische Integrationsgebot** erfüllt.

Näheres ist dem beigefügten Gutachten selbst zu entnehmen.

Lärm

Da der vorliegende Bebauungsplan ein Sondergebiet in der Nachbarschaft gemischter baulicher Nutzungen vorsieht, waren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mögliche Nutzungskonflikte (z.B. durch Lärm) in die Abwägung einzustellen und zu prüfen, ob zu deren Vermeidung Festsetzungen erforderlich sind. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu Geräuschemissionen und –immissionen durch TÜV NORD Systems durchgeführt.⁶ Hierbei wurden sowohl die Verkehrslärmeinwirkungen, als auch die der Einzelhandelsnutzung an umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet. Die gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nahversorgungsmarkt Düppenweiler Straße 34-36“ von Mai 2019 wird den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde untersucht, welche Geräuschemissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage zu erwarten sind. Die Geräuschemissionen wurden auf der Grundlage des in der DIN ISO 9613-2 beschriebenen Rechenverfahrens ermittelt. Die Untersuchung zeigt, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen. Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt. Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich eine Festsetzung aufgenommen, die auf die spätere Planrealisierung abzielt, da sie auf Maßnahmen im Zuge der Objektplanung oder gar des späteren Betriebes abzielt.

Näheres ist dem beigefügten Gutachten selbst zu entnehmen.

Folgende Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz sind deswegen auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen:

- Die Gutachtliche Stellungnahme der TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG ist Bestandteil des Verfahrens und die genannten Schallschutzmaßnahmen sind bei der Bauausführung und beim Betrieb der Anlage zu beachten und umzusetzen. Im Zuge der Baugenehmigung ist die Stellungnahme zu berücksichtigen.
- Die von der Anlage, sowie von dessen Nebenanlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereiche verursachten Geräuschemissionen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen. Vor allem an der in Tabelle 2 (vgl. Gutachtliche Stellungnahme TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG) genannten

⁶ Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen durch geplante Einzelhandelsfläche an der Düppenweiler Straße 34-36 in 66763 Dillingen (Saarland), TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG Essen, 07. Mai 2019

- schutzbedürftigen Bebauung darf der Betrieb nicht zu einer Überschreitung der angegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) beitragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die v.g. Immissionsrichtwerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.
- Die Betriebszeit aller Geschäfte darf an Werktagen (MO-SA) 6.00 bis 22.00 Uhr betragen. An Sonn- und Feiertagen darf zusätzlich die Betriebszeit für den Bäcker 6.00 bis 13.00 Uhr betragen.
 - Die Öffnungszeit an Werktagen (MO-SA) für Kunden darf für alle Geschäfte 6.00 bis 20.00 Uhr betragen. An Sonn- und Feiertagen darf zusätzlich die Öffnungszeit für den Bäcker 6.00 bis 13.00 Uhr betragen.
 - Die Warenanlieferung und Entsorgung aller Geschäfte erfolgt an Werktagen (MO-SA) zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen darf zusätzlich zwischen 6.00 und 8.00 Uhr eine Anlieferung für den Bäcker erfolgen.
 - Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus (Nahversorgungsmarkt) und die Entsorgung haben an der Laderampe die Rampenniederfahrt zu erfolgen. Die Anlieferung des Bäckers kann im Eingangsbereich des Shops zu erfolgen.
 - Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 20$ dB aufweisen
 - Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoffprotektoren ausgerüstet sind.
 - Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase und einer Fugenbreite kleiner 5 mm zu bestehen.
 - Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die in der Tabelle Abschnitt 4.9 (vgl. Gutachtliche Stellungnahme TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG) genannten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden schallschutzbezogenen Hinweise.

Ver- und
Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bereits im Bestand bebauten Fläche erfolgt durch Anschluss an bereits bestehende Anlagen.

4.0

VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen stellt die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches und der Umgebung als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

LEP

Der LEP Umwelt und der LEP Siedlung enthalten keine der Planung entgegenstehende Zielsetzungen.

5.0

FESTSETZUNGEN

Art

Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ fest.

Zulässig sind ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 990 qm inklusive einer Bäckerei mit Café sowie erforderliche Zufahrten und Stellplätze. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, da die geplante Verkaufsfläche des Vorhabens 800 m² überschreitet, was in einem Mischgebiet nicht zulässig wäre.

Maß Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der **zulässigen Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Höhe der baulichen Anlagen** bestimmt (siehe Plan).

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

Für das Sondergebiet (SO) wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf 213,00 m, bezogen auf Normalnull festgesetzt. Somit wird eine Gebäudehöhe ermöglicht, die dem in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudebestand entspricht. Durch die Festsetzung können, bezogen auf das aktuelle Geländeniveau, Gebäudehöhen von ca. 9,00 m entstehen.

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.

Die gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO geringfügig höhere Verdichtungsmöglichkeit (0,9) für das SO wird dadurch begründet, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil baulich genutzt bzw. versiegelt ist. Mit der Festsetzung von 0,9 wird nur eine geringe zusätzliche Versiegelung (gegenüber dem Ist-Zustand) bewirkt. Vielmehr orientiert sie sich am Bestand. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist daher nicht auszugehen und es wird eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung des Baugrundstückes ermöglicht.

Bauweise Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine **abweichende Bauweise**. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, dass Gebäudeängen über 50 m zulässig sind. Dies ist für den Nahversorgungsmarkt notwendig.

Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch **Baugrenzen** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, ein Vortreten von Gebäude Teilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Damit wird der Standort der Gebäude reglementiert und dennoch ein minimaler Spielraum in der Gestaltung ermöglicht, der im Zuge der Objektplanung notwendig sein kann.

Stellplätze Stellplätze sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Verkehr Im Bebauungsplan werden zwei Einfahrtsbereiche, sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Düppenweiler Straße festgesetzt (siehe Plan). Mit der Festsetzung

des Einfahrtbereichs an der Düppenweiler Straße wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt des Anlieferungs- und Kundenverkehrs ausschließlich konzentriert an einer Stelle, an der Düppenweiler Straße erfolgt. Durch Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Düppenweiler Straße wird dieser planerische Wille weiter gesichert und weitere Anschlusspunkte an die Landesstraße (Düppenweiler Straße) ausgeschlossen.

Durch den Einfahrtsbereich im Süden des Plangebietes an der Straße „In der Röth“ wird der Einfahrtsbereich zu den Mitarbeiterparkplätzen gesichert.

Erschließung Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die "Düppenweiler Straße". Mitarbeiterparkplätze sind im Süden des Plangebietes über die Straße „In der Röth“ zu erreichen.

Altlasten Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird die Altlastenverdachtsfläche „RKS 11 Werkstatt 0,2-0,8 m⁷“ als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Aus dem Altlastenkataster des Saarlandes ergibt sich, dass dies dem Altlastenstandort „DIL_22130 Tankstelle Stutz, BP – Station“ entspricht

**Vorkehrungen
Zum Schutz vor
schädlichen
Umweltein-
wirkungen** Im Rahmen nachfolgender Planungsschritte ist sicherzustellen, dass die von der Anlage, sowie deren Nebenanlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereiche verursachten Geräuschemissionen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebs, nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen darf.

Werbeanlagen Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern werden Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des werbenden Einzelhandelsunternehmens übermäßig einzuschränken. Im Baugebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden in ihrer Größenausprägung auf insgesamt 20 m² je Fassadenseite beschränkt. Sie sollen die Fassade nicht dominieren. Zusätzlich werden zur Sicherung der Freiraumqualität und zur Sicherung eines verträglichen Ortsbildes auch freistehende Werbeanlagen in ihrer Ausprägung, Höhe und Anzahl eingegrenzt.

6.0 GRÜNORDNUNG

Bestand Aufgrund der vorhandenen Nutzung der Fläche und der Tatsache, dass das Grundstück bereits im Bestand fast vollständig versiegelt ist, ist die überplante Fläche aus ökologischer Sicht als geringwertig anzusehen. Lediglich die vorhandenen, teils starken Einzelbäume sind von ökologischer Bedeutung und werden daher gesondert untersucht (siehe Anlage 3).

Eingriff Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die bereits fast vollständig versiegelt und baulich genutzt wird. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan schafft, erstrecken sich auf Flächen, die zum überwiegenden Teil im Bestand schon als Stellplätze oder durch Bebauung genutzt werden, also bereits versiegelt sind.

⁷ Orientierende umwelttechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Neubau einer EZH-Fläche in 66763 Dillingen Düppenweiler Straße 34-36, Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, Juni 2019

Bäume, denen im Zuge der Erfassung des Baumbestandes ein schlechter Gesamtzustand nachgewiesen wurde (vgl. Anlage 3) und Bäume, die aufgrund der Lage und Größe des Bauvorhabens nicht erhalten werden können, entfallen durch die Realisierung der Planung.

Insofern ist der zusätzliche Eingriff in die Belange des Naturhaushaltes, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird, als gering einzuschätzen, zumal die zentrale Linde als erhaltenswert festgestellt wird und im Konzept integriert werden kann.

Grünordnerische

Festsetzungen Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minde-
rung des Eingriffs beitragen und für eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und
eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sorgen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass pro 8 Stellplätze ein standort-
gerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Da es sich um einen weitge-
hend im Umfeld versiegelten Baumstandort handelt, ist die Baumliste der GALK bei der
Sortenauswahl zu berücksichtigen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche
von mind. 16 qm und eine Tiefe von mind. 80 cm haben. Je Baum ist eine unversiegelte
Fläche von 4 qm vorzusehen. Insbesondere, da die Einbeziehung der ortsbildprägenden
Sommerlinde in die Entwurfsplanung einen hohen Aufwand darstellt, da an zentraler
Stelle auf dem Grundstück keine Bebauung möglich ist und viele Stellplätze wegfallen,
werden für das Plangebiet eine Neupflanzung je 8 Stellplätze festgesetzt.

Für Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte Gehölze zu
verwenden.

Gehölzliste (nicht

abschließend) **Bäume** (Hochstämme: StU 16-18 cm):
Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn),
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Platanus hybridus (Platane), Ro-
binia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die im zeichnerischen Teil des
Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume zu erhalten, dauer-
haft zu pflegen und zu schützen sind.

Hinweise:

Bei Abgang eines Einzelbaumes ist die bei Erlass der Satzung (Bebauungsplan) gültige Fassung der "Satzung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Dillingen/Saar" zu berücksichtigen.

Folgende Richtlinien sind insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten:
Die in der VOB /C enthaltene DIN 18 920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau:
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnah-
men".

RAS-LP 4 "Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4:
Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen".

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind notwendig, um Konflikte mit dem Artenschutz und Verbots-
tatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

- Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinaus-

- gehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (u.a. in Höhlenbäumen) vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume sind vor Fällung auf besetzte Baumhöhlen (Fledermäuse) zu überprüfen.
 - Gebäude sind vor Abriss auf Fledermäuse und Brutvögel zu untersuchen.

In Bezug auf die vorhandenen Einzelbäume findet die Baumschutzsatzung der Stadt Dillingen Anwendung (vgl. Anlage 3). Die Entnahme ist durch die Pflanzung neuer Bäume oder deren monetären Ersatz auszugleichen.

7.0 HINWEISE

Gemäß §§ 14 Abs. 3 **Landeswaldgesetz** (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass Bodenfunde anzuzeigen sind und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDSchG gilt.

Die **VSE** weist darauf hin, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabeln und Freileitungen das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten ist. Ebenso sind die Sicherheitshinweise der Unterlagen zur Leitungsauskunft zu berücksichtigen.

Die **Vodafone Kabel GmbH** weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens befinden.

Die **Stadtwerke Dillingen** weisen darauf hin, dass im Planbereich eine Niederspannungsfreileitung, welche von der Transformationenstation neben dem Anwesen „Augrät 2“ ausgehend über die Anwesen Düppenweilerstraße 42-34 bis zu den Wohnhäusern in der Straße „In der Roth“ verläuft. Diese Freistellung muss auch zukünftig erhalten bleiben oder durch ein Erdkabel mit Kabelaufführungsmast ersetzt werden.

Der **LFS** weist darauf hin, dass die Planung des Einmündungsbereiches in die L.II.O. 346 ist dem LfS frühzeitig zur Abstimmung/Überprüfung vorzulegen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Anbindung ist nachzuweisen. Hierzu sind Angaben zur Stellplatzanzahl sowie der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen vorzulegen.

Das **LUA** weist darauf hin, dass keine Erdwärmepumpen installiert werden dürfen. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht. Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Grund dafür ist die Lage im geplanten Wasserschutzgebiet Diefflen Schutzzone III.

Bei Eingriffen in den Baumbestand sind ebenfalls die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Dillingen zu beachten.

Der **Naturschutzbeauftragte** der Stadt Dillingen weist darauf hin, dass vor dem Abriss von Gebäuden auf dem Grundstück eine entsprechende Begehung im Hinblick auf solche möglichen Fledermausverstecke durchzuführen ist.

Vor jeder Fällung von Bäumen sind die Gehölze auf das Vorkommen von Nistmöglichkeiten zu untersuchen.

Das **Grünflächenamt der Stadt Dillingen** weist darauf hin, dass beim Rückschnitt der Linde die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen sind.

Vor umfangreichen Abriss- u. Bautätigkeiten sind evtl. noch einmal vorsorglich eine Schlussbegehung durchzuführen, die die Unbedenklichkeit des Reptilienvorkommens nachweist.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Boden/Altlastengutachten vorzulegen ist, das die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung mit dem Vorhaben bestätigt. Dieses ist spätestens mit dem Bauantrag mit einzureichen.

Die **EVS** weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012 bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

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

Ergänzender Hinweis zum Einzelhandelsgutachten: Abweichend vom Einzelhandelskonzept soll ausnahmsweise die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Dieffeln mit 990 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Dies führt nicht zu einer generellen Aufhebung der Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes. Im Stadtteil Dieffeln war bis Ende 2018 ein kleinflächiger Edeka-Markt vorhanden, welcher die Nahversorgung sichergestellt hat. Seit Schließung des Marktes verfügt der Stadtteil über

keine eigene Versorgung mehr. Die rd. 4.600 Einwohner des Stadtteils müssen ihre Lebensmittelversorgung derzeit in der Kernstadt, in Nalbach oder Saarwellingen decken. Wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt, führt das Planvorhaben zu einer Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil und zu einer Wiederbelebung eines bereits durch Einzelhandel geprägten Standortes (vgl. Auswirkungsanalyse S. 27).

Der Gutachter verwendet Pro-Kopf-Kaufkraftwerte auf Basis von Berechnungen des Statistischen Bundesamtes und eigenen Berechnungen, wodurch sich nur marginale Abweichungen ergeben. Auswirkungen auf das Kaufkraftpotenzial in Dillingen ergeben sich infolgedessen nicht.

8.0

PRÜFUNG VON PLANUNGSALETERNATIVEN

Da es sich in vorliegendem Fall um eine Revitalisierung einer innerörtlichen, ehemaligen Einzelhandelsnutzung, sowie leerstehender baulich genutzten Fläche handelt, entfallen Standortalternativen. Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die brachliegenden Nutzungen mit ihrem städtebaulich negativen Erscheinungsbild weiter bestehen bleiben würden. Die Altlastenproblematik würde demnach auch weiterhin bestehen bleiben.

9.0

AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannte Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Abwägung ist grundsätzlich zu bedenken, dass die Vornutzung als Einzelhandelsmarkt bereits vorhanden war und damit also eine Nachnutzung vorgesehen wird, die weiterhin eine Einzelhandelsnutzung am Standort ermöglicht. Die Planung dient zur Sicherung der Versorgungsfunktion im Stadtteil Diefflen.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da im Vorfeld ein Lärmgutachten erstellt wurde und dieses zum Ergebnis kommt, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und die Bewohner geschützt sind.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (Schreiben vom 22.09.2017, AZ 3.3/Sf/I-76598-23) liegt der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außerhalb der Achtungs- und Einwirkbereiche der Störfallbetriebe gem. 12. BlmSchV in Dillingen.

Zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stand die Fläche auch vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der damaligen Nutzung weitgehend nicht zur Verfügung. Lediglich die Überplanung einer Fläche, auf der vormals eine Wohnnutzung vorhanden war, ist betroffen. Diese Wohnnutzung wurde jedoch aufgegeben. Negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden. Gleiches gilt auch für die Belebung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren dient dazu, der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Rechnung zu tragen.

Im Zuge der Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Dadurch ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auch aus dieser Sicht durchgeführt werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt. Mit Erhaltung der ortsbildprägenden Linde und einer Gebäudestellung, die an die Umgebung angepasst ist, wird die Wirkung der Planung auf das Ortsbild optimiert.

Kirchliche Belange sind nicht betroffen.

Aufgrund der nachfolgenden Ausführungen der ökologischen Gegebenheiten vor Ort sind die Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes als unbedenklich angesehen. Grund dafür ist insbesondere auch, dass die Fläche bereits baulich vorgenutzt wurde.

Mögliche Belastungen der Böden im Bereich der Altlastenverdachtsfläche werden im Zuge der Baumaßnahme anhand von Bodenuntersuchungen ausgeräumt oder konkretisiert. Sollte eine Bodenbelastung bestehen, wird diese durch entsprechende Maßnahmen beseitigt, damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan enthält dazu die erforderlichen Untersuchungsergebnisse und einen Ausblick auf die entsprechenden Maßnahmen. Es ist u.a. ein entsprechendes Gutachten vorzulegen, dass die Unbedenklichkeit der Nutzung des Geländes bescheinigt. Dieses ist im Rahmen der Bauantragseinreichung mit beizulegen.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da auf eine innerörtliche Fläche zurückgegriffen wird, die im Bestand bereits nahezu komplett versiegelt ist. Somit wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ nachgekommen.

Zu berücksichtigen hierbei ist, dass der Neubau des Marktes auf bereits größtenteils durch Bebauung genutzten Flächen entsteht. Auch die geplanten Stellplatzflächen sind im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig, da der Anlieferungs- und Kundenverkehr über die Düppenweiler Straße erfolgen kann und vier Mitarbeiterparkplätze im Süden über die Straße „In der Röth“ erschlossen sind.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, da sich innerhalb des Plangebiets bereits ein Lebensmittelmarkt befand und die Flächen bereits im Bestand weitgehend versiegelt sind. Geplant sind der Neubau und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes an gleicher Stelle. Die klimatischen Wirkungen der bestehenden versiegelten Flächen bzw. der Stellplatzflächen werden durch die Anpflanzung von Bäumen verbessert. Entfallende Bäume werden unter Berücksichtigung des Erhalts der beiden Einzelbäume (Linde und Vogelkirsche) entsprechend den Regelungen der gelgenden Baumschutzsatzung kompensiert.

Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen sind nicht betroffen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind aufgrund der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus fügt sich die geplante Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere Begrenzung der Verkaufsfläche, Maß der baulichen Nutzung) in die Strukturen des Umfeldes ein.

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten (siehe auch Anlage 2). Mögliche Individuen werden durch entsprechende Begehungen und Kontrollen kurz vor Beginn der Bauarbeiten nochmals kontrolliert.

Die grünordnerische Maßnahme der Stellplatzbegrünung ist ökologisch wirksam und kann zur Kompensation der geringfügigen Eingriffe beitragen.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschafts-/ Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits bebaute Innerortslage handelt. Zwar ist zur Realisierung des Vorhabens der Abgang der an zentraler Stelle im Plangebiet befindlichen Kastanie erforderlich, der Bebauungsplan zielt aber auf die Wiedernutzbarmachung der Flächen und auf eine städtebaulich integrierte Gestaltung des Plangebietes ab. Der Zustand der Kastanie wurde untersucht. Ergebnis ist, dass der Gesundheitszustand schlecht ist, was sich insbesondere in Astabbrüchen und –abrisse, sowie Vorschäden im Stamm- und Kronenbereich zeigt.

An der Sicherung der örtlichen Nahversorgung im Stadtteil, besteht ein starkes öffentliches Interesse. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden ist eine Positionierung des Baukörpers im östlichen Grundstücksbereich erforderlich, sodass in Verbindung mit den umliegenden bestehenden Raumkanten im Kreuzungsbereich der Straße „In der Schlung“/„Düppenweiler Straße“ ein raumbildender Platz-Bereich entsteht. Darüber hinaus kann hierdurch die ortsbildprägende und erhaltenswerte Linde im Bestand gesichert werden. Die übrigen Gehölze, die im Bereich des Grundstückes stehen, sind vor allem Pionierbaumarten, die zwar unter die Baumschutzsatzung fallen, welche bei einer Entfernung entsprechend zu berücksichtigen ist. Eine Überplanung ist dennoch im Rahmen der Abwägung zu rechtfertigen, da aufgrund des dichten Bestandes langfristig davon auszugehen ist, dass einzelne Exemplare zurückgedrängt werden oder absterben und da der Bestand aufgrund ihrer Artenzusammensetzung keine maßgebliche Bedeutung für das Ortsbild hat. Der Sicherung der Versorgungsfunktion im Stadtteil wird im Rahmen der Abwägung Vorrang eingeräumt.

Wirtschaftliche Belange, Belange der Land- oder der Forstwirtschaft sowie die unter §1 Abs. 6 Nr. 9-13 BauGB genannten Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Unter Abwägung aller o.g. Belange kommt die Stadt Dillingen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Düppenweiler Straße 34-36“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

10.0 FLÄCHENBILANZ

| | | |
|--|-----------|-------|
| Geltungsbereich | 5.017 qm: | 100 % |
| davon Sondergebiet Verbrauchermarkt (Einzelhandel) | 5.017 qm | 100 % |
| davon überbaubare Grundfläche (Baufenster): | 1.705 qm: | 34 % |
| GRZ 0,9 | 4.515 qm | 90% |

ANLAGE 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 ABS. 1 UVPG)
i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 sowie Nr. 18.6.2 und Anlage 3 zum UVPG

| 1. | Merkmale des Vorhabens | Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen: |
|-----|---|---|
| 1.1 | Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten | <p>Flächengröße des Geltungsbereiches lt. Aufstellungsbeschluss: 5.017 m²</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leerstehende Wohngebäude/Gaststätte - leerstehender ehemaliger Lebensmittelmarkt - brach liegende ehemalige Tankstelle - Überwiegend im Randbereich sind einzelne Grünstrukturen vorhanden. - teils Einzelbäume von starker ökologischer Bedeutung - Durch vorhandene Bebauung bereits stark anthropogen überformte Böden. - Keine Fließ- oder Oberflächengewässer vorhanden. - westlich befindet sich die Düppenweiler Straße, südlich die Straße „In der Röth“, im Norden grenzen gemischte Nutzungen an, im Osten ein schmaler Gehölzstreifen entlang der Geländekante. <p>Festsetzungen des Bebauungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet festgesetzt. - Für das Baugebiete SO wird gem. § 19 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. - Grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze <p>Innerhalb des Sondergebietes zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger (einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, etc.) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 990 qm inklusive einer Bäckerei mit Café. Die geplante Bruttogeschoßfläche beträgt ca. 1.325 qm.</p> <p>Da es sich um die Nachnutzung von Lebensmittelmarkt, Wohnnutzung, Tankstelle und Gaststätte handelt, sind Abrisse der Bestandsgebäude notwendig.</p> |
| 1.2 | Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten | <p>Die Fläche wurde als Lebensmittelmarkt, Wohngebäude, Tankstelle und Gaststätte genutzt. Diese Nutzung wurde vollständig aufgegeben, sodass keine Konflikte mit der neuen Nutzung entstehen.</p> <p>Kumulationswirkungen durch ähnliche Projekte (Einzelhandel) sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden.</p> |
| 1.3 | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Böden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, | <ul style="list-style-type: none"> - Es wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, es handelt sich um die Nachnutzung einer bebauten Brache (Revitalisierung). - Da es sich bei der Fläche um eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen handelt, sind die Böden bereits stark versiegelt, die zusätzliche Versiegelung durch das Vorhaben ist gering. - Es wird kein natürliches Gewässer genutzt; Grundwasser ist nicht betroffen. - In geringem Umfang wird das Vorhaben Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt haben. Der vorhandene Gehölzbestand wird weitgehend entfernt und durch Neuanpflanzungen (Stellplatzbegrünung) ersetzt. Mit der erhaltenen, ortsbildprägenden Sommerlinde an zentraler Stelle im Plangebiet, sowie der Vogelkirsche, können zwei wertvolle Einzelbäume in ihrem Bestand gesichert werden. |

| | | |
|-------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Mit der vorhandenen Altlastensituation ist im Zuge des Bauantragsverfahrens umzugehen, indem ein Gutachter die orientierende umwelttechnische Untersuchung ergänzt. |
| 1.4 | Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes | <ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung (Schmutzwasser): Anschluss an bestehende Anlagen - Die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt. - Keine Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle/ Sonderabfälle. |
| 1.5 | Umweltverschmutzung und Belästigungen | <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit existieren bereits Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes, Wohngebäude, Tankstelle und Gaststätte, die Fläche wird lediglich umgenutzt. - Durch die Nutzung erhöhen sich das Verkehrsaufkommen und Schadstoffimmissionen in Bezug auf den jetzigen Leerstand. Dies ist vor dem Hintergrund der Vornutzung zu relativieren. |
| 1.6 | Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: | <ul style="list-style-type: none"> - Durch Bau und Betrieb nur ein allgemeines Unfallrisiko. - Keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten, da Einzelhandelsnutzungen - Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind als geringfügig zu betrachten. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels lässt sich lokal schwer vorhersagen. Regional betrachtet ist durch den Klimawandel ein Anstieg der Temperatur und weniger Niederschlag in der Summe, jedoch häufiger Starkregenereignisse als Folgen des Klimawandels, zu erwarten, was jedoch unabhängig von den geplanten Nutzungen festzustellen ist. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung gegenüber dem Bestand ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. |
| 1.6.1 | verwendeten Stoffe und Technologien | <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Umnutzung werden keine besonderen Stoffe oder Technologien verwendet, die negative Auswirkungen auf die Umwelt haben könnten. |
| 1.6.2 | die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben selbst stellt keinen Störfallbetrieb dar. - Das Vorhaben befindet sich nicht im Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebs. |
| 1.7 | Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft. | <ul style="list-style-type: none"> - Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommt es zu Geräusch und Schadstoffimmissionen, die aber im Vergleich zur vormaligen Nutzung nicht wesentlich höher sind, bzw. durch weitere Maßnahmen ausgeglichen werden können. |

| | | | | |
|--|--|---|------------------------|----------|
| 2. | Standort des Vorhabens | | | |
| Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen: | | | | |
| 2.1 | Bestehende Nutzung des Gebietes | | Empfindlichkeit | |
| | insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben) | ja | nein | |
| | Siedlung | Angrenzende Mischnutzung, sonst keine störempfindlichen Nutzungen im Umfeld, FNP: Plangebiet als Mischgebietsfläche dargestellt | x | |
| | Erholung | - keine Erholungsfunktionen im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen | | x |
| | Landwirtschaft | - nicht vorhanden | | x |
| | Forstwirtschaft | - nicht vorhanden | | x |
| | Fischereiwirtschaft | - nicht vorhanden | | x |
| | sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen | - Gewerbenutzung und Einzelhandel war im Bestand bereits vorhanden - keine öffentlichen Nutzungen vorhanden | | x |
| | Verkehr | - Erschließung über die Düppenweiler Straße und „In der Röth“ bereits vorhanden - übermäßige Belastung der bestehenden Verkehrssituation durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden | | x |
| | Ver-/ Entsorgung | - Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen | | x |

| 2.2 | Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien), | | Empfindlichkeit | |
|-----|---|---|------------------------|-------------|
| | Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzwertes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben | | ja | nein |
| | Fläche | <ul style="list-style-type: none"> - es handelt sich um die Nachnutzung einer Brachfläche im Innenbereich - es wird keine zusätzlich Fläche in Anspruch genommen | | x |
| | Boden ⁸ | <ul style="list-style-type: none"> - anthropogen bereits stark überformt - bereits überwiegend teil- und vollversiegelt - natürliche Bodenformationen sind nicht vorhanden | | x |
| | Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit bereits durch das vorhandene Gebäude und die Parkplatzflächen bestimmt. - Das Umfeld ist ebenfalls bereits durch Bebauung bestimmt. | | x |
| | Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; - Kein Überschwemmungsgebiet betroffen - Kein Wasserschutzgebiet | | x |
| | Tiere | <ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine streng geschützten Arten betroffen. | | x |
| | Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt. - Es sind jedoch zum Teil ortsbildprägende Einzelbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, vorhanden. Die rückwärtigen Flächen werden von Gartenbrachen bestimmt. - Die Auswirkungen werden durch die Festsetzungen weitestgehend vermieden/ ausgeglichen. | | x |
| | Biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> - Es befinden sich nur stark anthropogen geprägte Biotoptypen im Geltungsbereich. - Die rückwärtigen Randbereiche stellen einen Lebensraum für störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten dar. Die älteren Bäume bieten der Avifauna Brutmöglichkeiten. | | x |

⁸ <http://geoportal.saarland.de/portal/de/startseite/geowissenschaften/boden.html>

| 2.3 | Belastbarkeit der Schutzgüter | | Betroffenheit | |
|-----|---|--|---------------|------|
| | unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben | | ja | nein |
| | Natura 2000-Gebiete | - Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld | | x |
| | Naturschutzgebiete | - Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld | | x |
| | Nationalparke | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Nationale Naturmonumente | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Biosphärenreservate | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Landschaftsschutzgebiete | - Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG | | x |
| | Naturdenkmäler | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | gesetzlich geschützte Biotope | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Wasserschutzgebiete | - geplante Schutzausweisung der Zone III | | x |
| | Heilquellschutzgebiete | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, | - Keine Schutzausweisung | | x |
| | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes | - Die Stadt Dillingen ist ein Mittelzentrum | | x |
| | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler | - nicht bekannt - Plangebiet ist bereits bebaut und überformt. | | x |
| | archäologisch bedeutende Landschaften | - nicht bekannt - Plangebiet ist bereits bebaut und überformt. | | x |

| 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung | | | |
|---|---|---|--|
| | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen: | erheblich nachteilige Beeinträchtigung | keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung |
| 3.1 | Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) | | |
| | - geringe Plangebietsgröße | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Nutzung als Siedlungsfläche (bereits bebaut) | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Nutzung zur Erholung | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - sonstige wirtschaftliche / Öffentliche Nutzungen | | <input checked="" type="checkbox"/> (positive Wirkung auf Versorgung der Bevölkerung) |
| 3.2 | dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen, | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3.3 | der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit) | | |
| | - Fläche / Boden | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Landschaft | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Wasser | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt Plangebiet im Bestand bereits überwiegend versiegelt, keine höherwertigen Strukturen vorhanden | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Schutzgebiete nach BNatSchG | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Schutzgebiete nach WHG | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3.4 | der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - nicht erhebliche Auswirkungen treten bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein | | |
| 3.5 | der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | - Auswirkungen sind vorhanden, solange die Nutzung beibehalten wird | | |

| | | | |
|-----|---|--|----------|
| 3.6 | dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben | | x |
| | - Es sind keine Auswirkungen durch andere bestehenden oder zugelassene Vorhaben bekannt | | |
| 3.7 | der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern | | x |
| | - Die Auswirkungen können gemindert werden, entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung ergriffen (u.a. Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung, Erhalt der Sommerlinde) | | |

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Gem. § 7 Abs. 1 UVPG ist bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 UVPG, Spalte 2, mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist (im vorliegenden Fall: Nr. 18.6.2 Einzelhandel mit zulässiger Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm), von der zuständigen Behörde (hier die Stadt Dillingen) eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die umgebende / angrenzende Nutzung ist durch die bestehende und kürzlich aufgegebene Nutzung im Plangebiet bereits jetzt Störeinflüssen ausgesetzt, sodass durch die erneute Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Sinne einer Flächenrevitalisierung und der Neuanlage des Parkplatzes keine darüber hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da auf die gem. Anhang 3 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens, bei Durchführung und Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Kompensationen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dillingen/Saar, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 50 UVPG) bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) nicht erforderlich.

→keine UVP-Pflicht für das Vorhaben

ANLAGE 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche

Grundlagen

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

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

Prüfung

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

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

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

| Gruppen | Relevanz / Betroffenheit | Anmerkungen |
|--------------------------------|--|--|
| Gefäßpflanzen | keine Betroffenheit | keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich |
| Weichtiere, Rundmäuler, Fische | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| Käfer | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Mulm-/Brutbäume) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| Libellen | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Gewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| Schmetterlinge | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| Amphibien | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| Reptilien | potenzielle Betroffenheit | Böschungen, Mauern und Gebüschsäume bieten grundsätzlich geeignete Habitate für planungsrelevante Arten. Im Plangebiet oder angrenzend sind jedoch keine Nachweise bekannt |
| Säugetiere (Fledermäuse) | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen | potenzielle Quartiere in Form von Baumhöhlen, sowie in angrenzender Wohnbebauung möglich |

| Gruppen | Relevanz / Betroffenheit | Anmerkungen |
|---------------------------------------|---|---|
| | | Nutzung der Freiflächen als Jagdhabitat möglich |
| weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich |
| Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| Sonst. europäische Vogelarten | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten | Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können. |

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL. Jedoch sind keine Nachweise planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes oder im direkten Umfeld bekannt.

Tagfalter

Innerhalb des Plangebietes sind nur in sehr geringem Umfang Grünflächen vorhanden, deren Ausprägung keine Vorkommen planungsrelevanter Tagfalter der Anhänge II/IV der FFH-RL erwarten lässt. Zudem sind keine Nachweise im Plangebiet oder angrenzend bekannt. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die Saumstrukturen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes bieten potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten (insbesondere für die Zauneidechse). Ebenso sind innerhalb des Plangebietes kleinere Steinmauern vorhanden, die der Mauereidechse potenzielle Habitate bieten könnten. Aufgrund des Fehlens von Nachweisen im Umfeld und der innerörtlichen Lage, ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten jedoch unwahrscheinlich. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Zudem sind innerhalb des Plangebietes verfallene Gebäudestrukturen vorhanden, die grundsätzlich als Quartiere dienen könnten.

Avifauna

Innerhalb des Plangebietes sind die Einzelbäume und der im östlichen Teil gelegene Gehölzbestand als Habitate der Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Die östlich angrenzende halboffene und offene Landschaft bietet wesentlich bessere Habitatbedingungen. Somit sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausreichend vergleichbar strukturierte Flächen vorhanden, die potenziell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind notwendig, um Konflikte mit dem Artenschutz und Verbotsatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Im Bezug auf die vorhandenen Einzelbäume findet die Baumschutzsatzung der Stadt Dillingen Anwendung (vgl. Anlage 3).
- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume sind vor Fällung auf besetzte Baumhöhlen (Fledermäuse) zu überprüfen.
- Gebäude sind vor Abriss auf Fledermäuse und Brutvögel zu untersuchen.

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

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

Quellen- verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZEN GEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- GMA Beratung und Umsetzung (2019): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Netto-Filiale in Dillingen/Saar, Düppenweiler Straße.
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/insektenbox>
- KNOBLICH UMWELT- & BAUGRUNDBERATUNG GMBH (2019): Orientierende umwelttechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Neubau einer EZH-Fläche in 66763 Dillingen Düppenweiler Straße 34-36, Wettenberg
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: <http://www.moose-deutschland.de/> (...)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albicus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- TÜV NORD SYSTEMS (2019): Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und -immissionen durch geplante Einzelhandelsfläche an der Düppenweiler Straße 34-36 in 66763 Dillingen (Saarland), Essen
- WERNO, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.