

Kreisstadt Neunkirchen
Der Oberbürgermeister

September 2000

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6, V. Bauabschnitt Haus Furpach
in Neunkirchen-Furpach, 1. Änderung

1. Entwicklung der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 6, V. Bauabschnitt Haus Furpach ist seit dem 05.12.1964 rechtsverbindlich. Seither wurde er nur einmal im Wege eines vereinfachten Verfahrens geändert. Die vereinfachte Änderung war am 14.05.1967 in Kraft getreten.

In seiner Sitzung am 19.08.1999 hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen die Durchführung eines weiteren Änderungsverfahrens beschlossen.

Diese 1. (qualifizierte) Änderung soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnungserweiterung im Plangebiet dienen.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Furpach und umfasst die Grundstücke der Wohnsiedlung entlang des Lautzweilerweges, des Moosbachweges, des Erlenbrunnenweges, des Remmengutweges, des Tiefentalweges, des Landertalweges und des bebauten Ostteiles des Kohlhofweges.

3. Anlass der Planänderung

Das in Rede stehende Plangebiet ist geprägt vom Siedlungsbau-
stil der frühen 60er Jahre. Die wesentlichen Stilelemente wie
Grundrissform, Fassadengliederung und Dachform sind bisher noch
weitestgehend unverändert geblieben und spiegeln heute noch ihre
ursprüngliche Homogenität wieder. Zum Erhalt der typischen Struk-
turen der Siedlung haben insbesondere der Bebauungsplan und eine
gebietsbezogene Gestaltungssatzung beigetragen. Kleinere An- und
Umbauten, die vereinzelt durchgeführt wurden, stören den Gesamt-
eindruck nicht.

Nun werden aber seit einiger Zeit immer häufiger Anfragen von den
Bewohnern und Hauseigentümern der Siedlung an die Stadtverwaltung
gerichtet, die auf den Wunsch nach Wohnraumerweiterung abzielen.

Der Wunsch ist schlüssig und einleuchtend, da der zur Verfügung
stehende Wohnraum oft nicht ausreicht, insbesondere nicht für Fa-
milien mit mehreren Kindern. Die Siedlungshäuser sind in Etagen-
wohnungen gegliedert, so dass Wohnungserweiterungen nur durch An-
bauten bewerkstelligt werden können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen Anbauten je-
doch nicht zu, da sie seinerzeit ausschließlich auf die Gebäude-
umrisse festgelegt wurden.

4. Planungsziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die pla-
nungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der
Wohngebäude geschaffen werden. Die Baugrenzen werden unter Be-
rücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauord-
nung so festgesetzt, dass seitliche oder rückseitige Anbauten
möglich sind. Die bebaubaren Flächen werden um ca. 25 - 50 qm er-
weitert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart bleibt unverändert erhalten und entspricht somit auch weiterhin der Darstellung im Flächennutzungsplan.

6. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen und insbesondere dann in den Abwägungsprozess gem. § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen, wenn aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, im vorliegenden Fall durch zusätzliche Oberflächenversiegelung. Für solche Eingriffe sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Allerdings ist gem. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, im vorliegenden Fall dem derzeitigen Änderungsverfahren, zulässig waren.

Der Bebauungsplan Nr. 6, V. Bauabschnitt Haus Furpach ist seit dem 05.12.1964 rechtsverbindlich, d. h., bereits damals wurde über die bauliche Nutzung des Geländes entschieden und deren allgemeine Zulässigkeit rechtsverbindlich festgesetzt, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der bebaubaren Fläche mit einer Grundflächenzahl GFZ = 0,4, das unverändert bleibt.

Von daher muss im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht nochmals über einen Ausgriffsausgleich entschieden werden.

7. Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altablagerungen bekannt.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung macht weitere Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

9. Abwägung

Nach den im § 1 BauGB formulierten Grundsätzen und Aufgaben der Bauleitplanung sind eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange zu berücksichtigen und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Gemäß der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen dargestellten Funktionsteilung im Stadtgebiet kommt dem Stadtteil Furpach Vorrang im Bereich der Wohnnutzung zu. Von daher ist den Belangen der Wohnbevölkerung und deren Bedürfnissen besondere Berücksichtigung einzuräumen.

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisstadt Neunkirchen den Wunsch aus der Bevölkerung nach Schaffung weiteren Wohnraumes entsprechend hoch eingestuft.

Durch geringfügige Ausdehnung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen konnten dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Wohnungserweiterungen geschaffen werden.

10. Realisierung und Folgeverfahren

Durch die Änderung werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ebenso wenig bedarf es weiterer Erschließungsmaßnahmen.

11. Kosten

Durch die Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Kreisstadt Neunkirchen / Saar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Netto Markt Kohlhofweg“
mit der parallelen 21. Teiländerung des Flächen-
nutzungsplanes

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Netto Markt Kohlhofweg“
2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6
„5. Bauabschnitt Furpach“
mit der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Bearbeitet im Auftrag der

CEV Handelsimmobilien GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

In Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt Neunkirchen / Saar
Rathaus
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen / Saar

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
M. Sc. Botanik Monika Hamacher (Grünordnung)
M.Sc. Sara Morreale

Stand: **03.09.2020**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Umnutzung des Standortes des ehemaligen SB-Marktes	1
1.1.2 Verhinderung eines städtebaulichen Missstandes	2
1.1.3 Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Furpach	2
1.1.4 Schaffung von Arbeitsplätzen	2
1.2 Gründe für die Standortwahl	2
1.2.1 Gute Rahmenbedingungen des Mikrostandortes	2
1.2.2 Zügige Umsetzbarkeit	2
1.2.3 Geringer Erschließungsaufwand	2
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	3
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	5
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Restriktionen für die Planung	8
4.3.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung	8
4.3.2 Immissionsschutz	8
4.3.3 Wasserschutzgebiet WSG Hirschberg und Kasbruchtal	8
<u>5 PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>8</u>
5.1 Zulässige Arten von Nutzungen	8
5.2 Mass der baulichen Nutzung	10
5.2.1 Grundflächenanzahl	10
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	11
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	12
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	12
5.5 Verkehr	13
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	13
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	13
5.6 Ver- und Entsorgung	13

5.6.1	Allgemeine Konzeption	13
5.7	Lärmschutz	14
5.7.1	Grundlagen	14
5.7.2	Festsetzungen	14
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	15
5.8.1	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	15
5.8.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
5.8.3	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	15
5.9	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	17
5.9.1	Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)	17
5.9.2	Wasserschutzgebiet WSG Hirschberg und Kasbruchtal	18
5.10	Hinweise	18
5.10.1	Baumpflanzungen	18
5.10.2	Einhaltung der Grenzabstände	18
5.10.3	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	18
5.10.4	Bodendenkmäler	18
5.10.5	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	18
6	UMWELTBERICHT	19
6.1	Einleitung	19
6.1.1	Angaben zum Standort	19
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	20
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	20
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	21
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	21
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	22
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	22
6.2.2	Naturraum und Relief	22
6.2.3	Geologie und Böden	22
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	23
6.2.5	Arten und Biotope	23
6.2.6	Immissionssituation	26
6.2.7	Klima und Lufthygiene	27
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	27
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	28
6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	28
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	29

6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	29
6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltschäden)	31
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	37
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	38
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	38
6.6	Eingriffs-Ausgleichbilanzierung	38
6.7	Prüfung von Planungsalternativen	41
6.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	41
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
6.10	Zusammenfassung	42
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	42
7.1	Auswirkungen der Planung	43
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	43
7.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	44
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	44
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	44
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	44
7.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	44
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	45
7.2.1	Argumente für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes	45
7.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	45
7.3	Fazit	45
8	ANHANG	46
8.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand Januar 2020)	46

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 20.02.2019 den Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „5. Bauabschnitt Furpach“, 1. Änderung mit der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.¹

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Netto Markt Kohlhofweg“ dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 qm Verkaufsfläche, der durch die bisherigen Festsetzungen des, für das Gebiet bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 „5. Bauabschnitt Furpach“, 1. Änderung, nicht abgedeckt wird.

Aus diesem Grund sind die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die 2. Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes mit der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 6 „5. Bauabschnitt Furpach“, 1. Änderung.

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

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto Markt Kohlhofweg“ und der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6 „5. Bauabschnitt Furpach“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Kreisstadt Neunkirchen folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Umnutzung des Standortes des ehemaligen SB-Marktes

1979 wurde der SB-Markt der Ruffing GmbH im Kohlhofweg in Furpach eröffnet. Nach der endgültigen Aufgabe des Standortes im Jahr 2018 soll nun das bestehende Gebäude abgerissen werden und Platz geschaffen werden für die Errichtung eines Netto Marktes.

¹ Die Gemeinde hat die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser ist von einem normalen Bebauungsplan zu unterscheiden. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan bezieht er sich gerade nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an ein bestimmtes Bauvorhaben an. Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan, sondern um eine besondere Form eines Bebauungsplans. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans. Dieser wird Vorhaben- und Erschließungsplan genannt. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen beiden Parteien geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen. Die Erschließung der Grundstücke muss also gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Abwasserbeseitigung sowie die Energie- und Wasserversorgung gewährleistet ist. Der Anschluss muss spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Liegen die Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vor, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen. Dieser ergeht in Form einer gemeindlichen Satzung. Der zuvor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alle drei Elemente, also der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, müssen aufeinander abgestimmt sein. Zwischen ihnen dürfen also keine Widersprüche bestehen.

1.1.2 Verhinderung eines städtebaulichen Missstandes

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto Markt Kohlhofweg“ gelingt es der Kreisstadt Neunkirchen städtebauliche Missstände aktiv anzugehen. Mit der Nachnutzung des Standortes in Furpach kann der hier durch den andauernden Leerstand des Objektes herrschende städtebauliche Missstand beseitigt werden. Das mittlerweile in die Jahre gekommene Gebäude des ehemaligen SB-Marktes im Kohlhofweg mit seinen recht ungestalteten umliegenden Flächen wird durch ein modernes, attraktiv gestaltetes Einzelhandelsgebäude mit neu gestalteten Freiflächen ersetzt.

1.1.3 Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Furpach

Durch die Schließung des SB-Marktes entstand eine Versorgungslücke in Furpach. Derzeit müssen die Einwohner des Stadtteils auf umliegende Einkaufsmärkte zurückgreifen.

Mit der Errichtung eines Netto Marktes wird diese Lücke wieder geschlossen und eine wohnstandortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erneut ermöglicht.

1.1.4 Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Errichtung des Netto Marktes ist weiterhin mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in noch nicht genau definiertem Umfang verbunden und trägt damit zur Verbesserung der Arbeitsmarktsituation im Stadtteil Furpach bei.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Gute Rahmenbedingungen des Mikrostandortes

Der Mikrostandort des geplanten Marktes liegt im Stadtteil Furpach unweit des Naherholungsgebietes Furpacher Weiher. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bankfilialen, eine Apotheke und eine Tankstelle. Der Standort ist somit gut eingebunden in die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur des Stadtteils und ist sowohl mit PKW, ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.

1.2.2 Zügige Umsetzbarkeit

Für das Planungsgebiet bestehen seitens des Vorhabenträgers bereits Vorverträge mit den derzeitigen Eigentümern der Fläche. Damit kann nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zügig mit der Umsetzung der Planung begonnen werden.

1.2.3 Geringer Erschließungsaufwand

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes sind die Verkehrserschließung und die infrastrukturelle Erschließung bereits weitestgehend vorhanden bzw. können mit geringen Mitteln hergestellt werden.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto Markt Kohlhofweg“ sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in

der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Planzeichnungen zum Bebauungsplan und zur parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto Markt Kohlhofweg“ sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt zwischen Limbacher Straße und Kohlhofweg gegenüber dem Naherholungsgebiet Furpacher Weiher.

Das Gelände ist im Bereich der vorhandenen Bebauung und der Stellplatzflächen nahezu eben, besitzt aber in den weiteren Bereichen einige Geländesprünge und Steigungen und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 256 m und 260 m über NN.

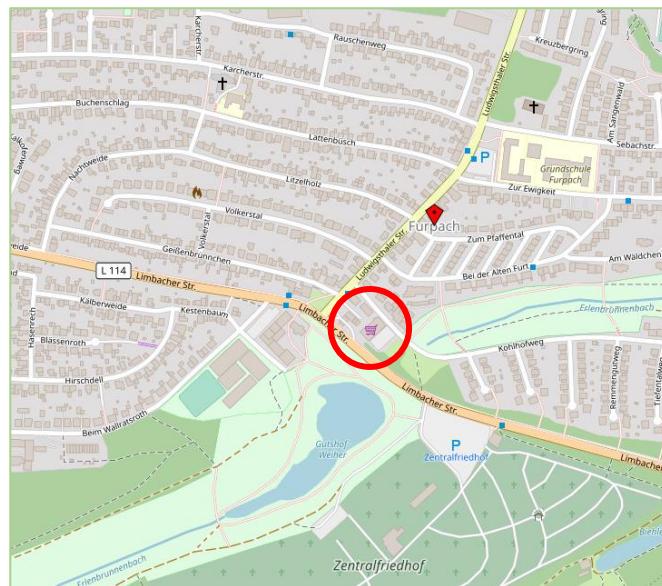


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 11/165, 11/166, 11/168, 11/169, 11/175 und Teile der Parzelle 11/174 in Flur 2 der Gemarkung Kohlhof.

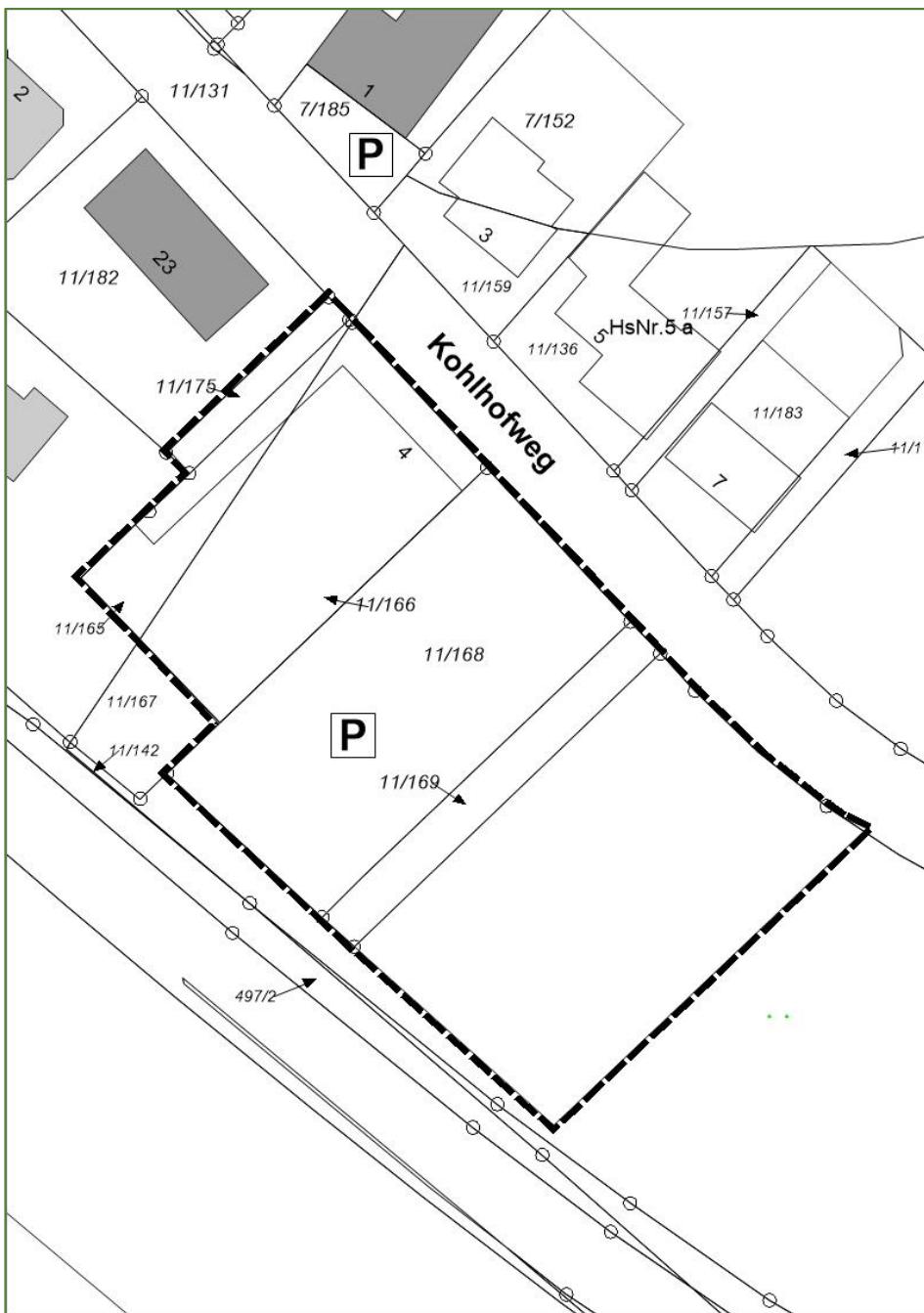


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

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

- Im Norden: durch den Kohlhofweg
- Im Osten: durch den Uferbereich des „Erlenbrunnenbachs“
- Im Süden: durch die Limbacher Straße
- Im Westen: durch die angrenzenden Grundstücke der Ludwigsthaler Straße 23 und der Tankstelle

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird durch den leerstehenden SB-Markt bestimmt. Hierbei handelte es sich um einen eingeschossigen, kleinflächigen Verkaufsmarkt. Dieser besitzt neben und vor dem Gebäude größere Stellplatzflächen.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Der Bereich rund um den Kohlhofweg wird im Osten von Wohnbebauung dominiert. Westlich des Plangebietes findet man vorwiegend Misch- und Sondernutzungen. Zu nennen sind hier eine Sparkassen- und eine Volksbankfiliale, eine Tankstelle, ein Friseur und ein Imbiss.
- Östlich und südlich des Planungsgebietes finden sich am Furpacher Weiher und entlang des Erlenbrunnenbachs größere Grünzüge, die von Wander- und Spazierwegen durchquert werden.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 04.07.2006 liegt die Kreisstadt Neunkirchen und damit auch das Plangebiet innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes, die sich durch eine über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastrukturausstattung auszeichnet.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.

Im System der zentralen Orte nimmt die Stadt Neunkirchen die Funktion des Mittelzentrums ein.

Für die zentralen Orte definiert der LEP Teilbereich „Siedlung“ folgende planungsbedeutsame Zielvorstellungen:

- Die zentralen Orte sind entsprechend der zentralörtlichen Gliederung für die Versorgung der Bevölkerung in ihrer Leistungsfähigkeit zu sichern und zu stärken.
- Die Attraktivität der zentralen Orte soll durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen erhöht werden.

- Die Bereitstellung von Flächen für die Infrastruktur soll vorrangig in den zentralen Orten erfolgen. Entsprechend ihrer Bedeutung sind hier Schwerpunkte für öffentliche Einrichtungen aller Art zu schaffen und zu sichern.

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

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (Z 56):

- „Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabsehbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“

Innerhalb des Vorranggebietes dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.

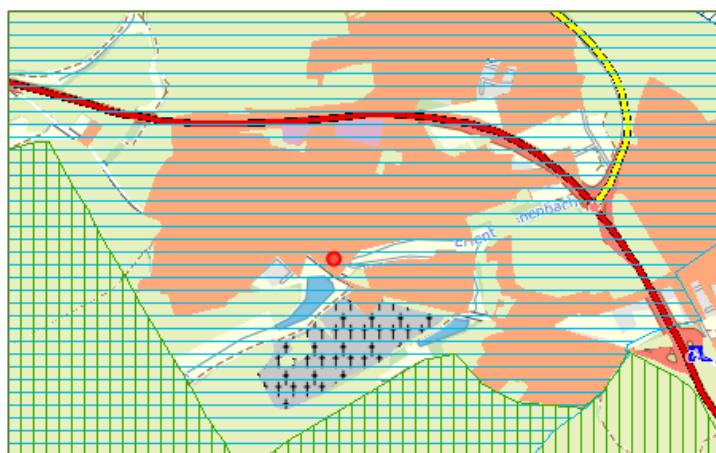


Abbildung 3: LEP Umwelt (Auszug)

Das Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht unter Einhaltung der Vorgaben zum Grundwasserschutz den landesplanerischen Zielen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und eine „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen folgende Darstellungen treffen:

- Gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans



Abbildung 4: FNP (Bestand)

21. Teiländerung des Flächennutzungsplans



Abbildung 5: Geplante 21. FNP-Teiländerung

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

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

4.3.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft der Erlenbrunnenbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 4 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie und innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen, mit Ausnahme der hier festgesetzten Stellplätze, ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.

Der Schutzabstand von 5 m zum Bach wird nachrichtlich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

4.3.2 Immissionsschutz

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

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (Einstufung als allgemeines Wohngebiet bzw. reines Wohngebiet gem. Bebauungsplan) vor dem vom Vollsortimenter ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einflossen.

4.3.3 Wasserschutzgebiet WSG Hirschberg und Kasbruchtal

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hirschberg und Kasbruchtal“, welches durch die Wasserschutzgebietsverordnung vom 06. März 1986 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 269) ausgewiesen wurde. Damit sind bereits jetzt im Zuge der Planung die o.g. Verordnung sowie die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiSt-Wag, RiAbwWag) sowie die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 zu beachten.

Das bestehende Wasserschutzgebiet wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

Festsetzung

Folgende Arten von Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

Zulässige Arten von Nutzungen:

1. Ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm, dessen Waren sortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Gesundheits- und Körperpflege, Drogierwaren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Heim- und Kleintierfutter
 - Tabakwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Randsortimente: Die Randsortimente des Einzelhandelsbetriebes dürfen ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.
2. Ein Backshop innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche
3. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
4. die erforderlichen Stellplätze
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
7. Sozialräume und Verwaltungsräume
8. Feuerwehrumfahrten
9. Sonstige Nebenanlagen
10. Ladestationen für Elektrofahrzeuge

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

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

Erklärung / Begründung

Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB keine Bindungsnotwendigkeit an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Im vorliegenden Fall, in dem ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, wird im Plangebiet weder der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes noch eines Mischgebietes erreicht, in dem ein solcher Markt allgemein zulässig wäre. Auch eine Sondergebiets-Festsetzung kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Marktes nicht getroffen werden. Daher hat sich die Kreisstadt Neunkirchen, in Abstimmung mit der Landesplanung, im vorliegenden Fall dazu entschieden auf eine explizite Gebietstypen ausweisung nach BauNVO zu verzichten.

Um eine städtebauliche Ordnung im Bereich des Plangebietes zu sichern, werden dennoch Festsetzungen im Hinblick auf zulässige Nutzungen getroffen.

Entstehen soll ein Netto Markt mit 800qm Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Unter Verkaufsfläche versteht man hierbei die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt fest.

Das Kernwarensortiment des Lebensmittelmarktes bezieht sich auf Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke, Gesundheits- und Körperpflege sowie Wasch-/Putzmittel (Drogeriewaren), Heim-/Kleintierfutter, Tabakwaren und Zeitschriften als Waren des täglichen Bedarfs. Um den Standort zukünftig als Grundversorger sicherzustellen, werden nur diese Sortimente zugelassen. Weitere Kernsortimente sollen an diesem Standort in dieser Größe nicht zugelassen werden. Randsortimente, die den Kernsortimenten funktional zugeordnet sind und dieses nur ergänzen, sind in deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ebenso zulässig.

Zusätzlich werden im Plangebiet noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit der Märkte erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

In diesem Zusammenhang wird auf den § 12 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach letztendlich im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig werden, die auch im Durchführungsvertrag genannt sind.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Boden-

schutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die zulässige GRZ ist je nach Gebietstyp unterschiedlich. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch auf die Festsetzung eines Gebietstyps nach BauNVO verzichtet. Für das Vorhaben wäre eine GRZ von 0,6 bis 0,8 wie sie für Mischgebiete bzw. sonstige Sondergebiete festgelegt ist, üblich.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten beispielsweise 0,8, d.h. innerhalb des Sondergebietes könnte theoretisch eine 80%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 0,9 festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. üblichen Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Er schwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks mit einer beengten Lage zwischen zwei Straßen und einem Bachlauf sowie die Notwendigkeit des Nachweises ausreichender Stellplatzflächen erlauben nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,9 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Im Plangebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 10,5 m

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und dem, durch die Planzeichnung ausgewiesenen Bezugspunktes an der Kante des Kohlhofweges, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 durch untergeordnete Gebäude Teile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Plangebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe für den Netto Markt entspricht den für derartige Fachmärkte üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild.

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

Festsetzung

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der Baulinien ist zulässig. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzurichten sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Zur bestmöglichen Grundstücksausnutzung bei den begrenzten Verhältnissen im Plangebiet und aufgrund der Notwendigkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen bzw. des Bauens auf die Grundstücksgrenze im Bereich der Baulinien, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

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

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

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

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

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

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben, am Kohlhofweg, der über die Ludwigsthaler Straße mit der Limbacher Straße (L 114) verbunden ist.

Die Limbacher Straße stellt die Anbindung an die weiteren Stadtteile von Neunkirchen und den Anschluss an die Autobahn A 8 sicher. Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung bereits eine Reihe von Stellplätzen vor und neben dem Gebäude vorhanden. Mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes und dem Neubau des Netto Marktes werden diese Stellplätze neu geordnet und erweitert.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter und Kunden ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. So ist das Planungsgebiet in geringer Entfernung der Bushaltestelle „Furpach Kohlhofweg“ in der Ludwigsthaler Straße gelegen. Hier verkehren die Buslinien 305 und 315 Richtung Neunkirchen, Ludwigstal und Homburg in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die strassenbegleitenden Fußwege des Kohlhofweges gut fußläufig zu erreichen.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Zufahrt zu den Stellplätzen, Zufahrt Anlieferbereich

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung vorhanden. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt im Stadtgebiet Neunkirchen / Saar über die Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG Neunkirchen (KEW).

Abwasserentsorgung

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

Die anfallenden Schmutzwässer des Plangebietes werden bereits heute über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser kann den Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes entsprechend getrennt hiervon direkt in den angrenzenden Erlenbrunnenbach eingeleitet werden.

5.7 LÄRMSCHUTZ

5.7.1 Grundlagen

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch die SGS-TÜV Saar GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses führt die Auswirkungen der Geräuschquellen auf die Immissionsorte in der Nachbarschaft auf und nennt Lärminderungsmaßnahmen, die erforderlich sind, um Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

Geräuschemissionen gehen hierbei vor allem von folgenden Quellen aus:

- Parkverkehr der Kunden und der Mitarbeiter
- Fahr- und Ladegeräusche durch Lkw bei der Warenanlieferung
- Verflüssiger der Kühlanlage, luftgekühlte Wärmepumpe des Backshops

Als Immissionsorte wurden hierbei die nächstgelegenen Wohnhäuser entlang des Kohlhofweges, des Lautzweilerweges und der Straße Bei der Alten Furt berücksichtigt.

Zur Lärminderung müssen durch den Markt bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen eingehalten werden, wie z.B.

- Asphaltierung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes
- Keine Warenanlieferung in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00)
- Einhausung des Anlieferungsbereiches

Nicht alle der im schalltechnischen Untersuchungsbericht genannten baulichen oder technischen Betriebsvoraussetzungen können in einem Bebauungsplan verbindlich durch eine Festsetzung geregelt werden. Daher werden in den Bebauungsplan nur wenige zulässige Festsetzungen aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die entsprechenden Nachweise der Einhaltungen der TA Lärm geführt werden.

5.7.2 Festsetzungen

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

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

Der Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes ist komplett einzuhauen. Die Einhausung ist so auszuführen, dass die anliefernden LKW während der Entladung vollständig in der Einhausung stehen können. Auf der Einfahrtseite ist ein Rolltor vorzusehen.

Die Dachkonstruktion der Einhausung muss mindestens ein bewehrtes Schalldämm-Maß von $R'w = 25$ dB und das Rolltor ein bewehrtes Schalldämm-Maß von $R'w = 19$ dB aufweisen. Die Wand der Einhausung ist in Massivbauweise zu errichten.

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

5.8.1 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung

Der Erlenbrunnenbach wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Bachlaufs.

5.8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M1: Erhalt des östlichen Uferbereiches des Erlenbrunnenbaches

Zum Schutz des Bachlaufes des Erlenbrunnenbaches ist der östliche Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

M2: Entwicklung eines naturnahen Uferbereiches am Erlenbrunnenbach

Zum Schutz des Bachlaufes des Erlenbrunnenbaches ist der westliche Gewässerrandstreifen durch Anpflanzung von standorttypischen, gebietsheimischen Bäumen naturnah zu gestalten. Hier sind mind. 5 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die Pflanzqualität sollte mindestens folgendem entsprechen: Hochstämme, 3xv., StU von 12-14 cm. Die Krautschicht ist durch Sukzessions-überlassung naturnah zu entwickeln.

Erklärung / Begründung

Innerhalb des Plangebietes ist die Möglichkeit zur naturnahen Entwicklung des kleinen Gewässers stark eingeschränkt, da es sich um einen sehr kurzen Abschnitt des Gewässers handelt. Eine Förderung der Eigendynamik des Gewässers durch Rückbaumaßnahmen zum Anstoß der naturnahen Entwicklung des Gewässers im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher nicht vorgesehen. Die festgesetzten Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässerrandstreifens tragen allerdings insgesamt zur naturnahen Entwicklung des Auensystems des Erlenbrunnenbaches bei. Mit Festlegung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird der naturnahen Entwicklung des Erlenbrunnenbaches, in diesem stark anthropogen überformten Umfeld, maximaler Raum gegeben.

5.8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung

P1: Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen.

Hierzu ist pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

P2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die mit P2 gekennzeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

P3: Anpflanzung von Baumhecke im südlichen Randbereich

In der mit P3 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet ist eine Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Hierfür sind sowohl Hochstämme als auch Heister und Sträucher zu verwenden (siehe Pflanzliste). Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich des angrenzenden Gebäudes und der Stellplätze sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

P4: Erhalt der Einzelbäume am östlichen Randbereich

Die zwei Einzelbäume innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Stellplätze sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Pflanzenherkunft und zu verwendende Arten

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Stand 04.02.2020, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzliste Sträucher

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3 xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Erklärung

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen bzw. der Erhalt der vorhandenen Grünflächen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Eingrünung des Plangebietes innerhalb der Flächen P1 und P2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Gehölze können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden. Die Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie deren randliche Einfassung bilden zudem eine gestalterisch attraktive Aufwertung des Plangebietes. Die Baumhecke schirmt das Gebiet außerdem von der Limbacher Straße ab, wodurch es optisch attraktiver ist.

Durch den Erhalt der Einzelbäume am östlichen Randbereich (P4) nach § 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB bleibt hier die ökologische Funktion sowie ein Rückzugs- und Lebensraum störungsunempfindlicher Tierarten erhalten. Die Einzelbäume fügen sich zudem optisch attraktiv in das Stadtbild ein, da sie Teil einer bestehenden Baumreihe sind.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschaadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.9.1 Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)

Siehe Plan,

Hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Erlenbrunnenbach, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme der hier festgesetzten Stellplätze unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens genießen Bestandsschutz.

5.9.2 Wasserschutzgebiet WSG Hirschberg und Kasbruchtal

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzone III des nach Verordnung vom 06. März 1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hirschberg- und Kasbruchtal“. Damit sind im Zuge der Planung die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWag, RiAbwWag) sowie die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

5.10 HINWEISE

5.10.1 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.10.2 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.10.3 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

5.10.4 Bodendenkmäler

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

5.10.5 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

5.10.6 Telekommunikationslinien

Im Planumfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

5.10.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des nach Verordnung vom 06. März 1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hirschberg- und Kasbruchtal“. Damit sind im Zuge der Planung die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWag, RiAb-wWag), die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie die Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

5.10.8 Hinzuziehung eines Bodenschutz-Sachverständigen

In den Geltungsbereich hineinragend befindet sich eine in Betrieb befindliche Shell- Tankstelle bei der schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Theoretisch besteht die Möglichkeit, dass diese Auswirkungen auf den Geltungsbereich des BP haben. Aus diesem Grund empfiehlt das LUA die Begleitung, Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde und Dokumentation geplanter Baumaßnahmen im Bau-genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Boden-schutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist.

5.10.9 Fledermausschutz

Der zu entfernende Gehölzbestand sowie die abzureißenden Gebäude sind durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen.

Alle faunistischen Untersuchungen (auch solche innerhalb der Gebäude) sind rechtzeitig vor Abriss und nicht erst unmittelbar davor durchzuführen. Die Ergebnisse sind der dem Landesamt für Umwelt - und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen mitzuteilen.

Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an Außenwänden anzu-bringen bzw. in die Fassade zu integrieren.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto Markt Kohlhofweg“ und der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6 „5. Bauabschnitt Furpach“ befindet sich im Bereich von Neunkirchen und hier im südöstlichen Stadtteil Furpach, an der Straße Kohlhofweg. Das rd. 0,5 ha große Plangebiet wird nach Norden durch den Kohlhofweg, nach Süden durch die Limbacher Straße, nach Osten durch den Bach „Erlenbrunnenbach“ und im Westen durch angrenzende Grundstücke und eine Tankstelle begrenzt.

Das Plangebiet wird durch ein leerstehendes Gebäude und dessen Park- und Stellflächen des ehemaligen SB-Markt der Ruffing GmbH dominiert. Der östliche Bereich wird durch eine Wiese ge-prägt und im Süden grenzt ein Gehölzbestand den Planbereich ab. Der Gehölzbestand setzt sich

auch außerhalb des Planbereichs entlang der Limbacher Straße fort. Der sich im Osten befindliche „Erlenbrunnenbach“ wird von einzelnstehenden Gehölzen gesäumt. Im Osten befinden sich Müllcontainer für die Entsorgung von Altglas und Altpapier. Diese werden von zwei großen Bäumen überschattet.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Januar 2020 durch Begehung vor Ort. Das Gebiet stellt sich dabei als größtenteils stark anthropogen überformt dar. So ist die Gewerbefläche größtenteils voll versiegelt oder geschottert und der Bach ist begradigt und größtenteils befestigt. Die Wiese ist infolge des anthropogenen Einflusses ruderal geprägt und artenarm. Einzig die Gehölze im Süden und entlang des Baches sind als naturnah zu betrachten.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Netto Markt Kohlhofweg“ soll der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „5. Bauschnitt Furpach“, 1. Änderung erneut geändert werden. Anlass der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 qm Verkaufsfläche. Dadurch soll die Versorgungslücke zur wohnortnahmen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geschlossen werden, die durch die Aufgabe des Standortes im Jahr 2018 geschah, sowie die Arbeitssituation vor Ort, durch Schaffung von Arbeitsplätzen, verbessert werden.

Als baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Anlage eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm und die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur und sonstige Nebenanlagen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,9 geregelt.

Die baulichen Anlagen werden durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,5 m begrenzt. Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist hierbei zulässig.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst hohe Begrünung des Geltungsbereichs ab (vgl. Kapitel 5.7 „Grün- und Landschaftsplanung“) ab. Gleichzeitig ist Ziel der Grünordnung die Flächen im Umfeld des Fließgewässers langfristig zu sichern und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

So erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur **Sicherung der Gewässer** und dessen Uferbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**. Der Schutzabstand zum Fließgewässer, dem Erlenbrunnenbach, wird nachrichtlich übernommen. Der östliche Uferbereich bleibt dabei erhalten, während der westliche Uferbereich naturnah neugestaltet wird.

Die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen **Gehölzbestände** erfolgt ebenso wie die Regelung von ergänzenden **Neupflanzungen** durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Weiterhin dienen die Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der gestalterischen Aufwertung der Gesamtfläche.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 3.965 m²
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet (GRZ 0,9): ca. 3.530 m²
- Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: 65 m²

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Erhalt des östlichen Uferbereiches des Erlenbrunnenbaches (M1): 145 m² (bzw. inklusive der Wasserfläche: 210 m²).
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Entwicklung eines naturnahen Uferbereiches am Erlenbrunnenbach (M2): 225 m²
- nicht überbaubare Fläche im Plangebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen P2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 80 m²
- nicht überbaubare Fläche im Plangebiet: Bepflanzung einer Baumhecke gemäß Festsetzung P3 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: 260 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche von 90 % rd. 3.180 m² versiegelbar. Dies entspricht 80 % des gesamten Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet mit rd. 1925 qm (entspricht rd. 50 % des Geltungsbereiches) ungefähr zur Hälfte teil- oder vollversiegelt. Damit wird durch die vorliegende Planung eine Neuversiegelung von weiteren 1255 m², das entspricht ca. 30 % der Gesamtfläche, innerhalb des Geltungsbereiches zugelassen.

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

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

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH- und Vogelschutzgebiet „Limbacher und Spieser Wald“ (Gebietsnummer 6609-301) rd. 530 m südlich des Plangebietes, welches durch die „Verordnung über das Naturschutzgebiet „Limbacher und Spieser Wald“ (N 6609-301)“ am 17. März 2017 als Naturschutzgebiet ausgewiesen wurde. Dieses Gebiet ist als „Großes zusammenhängendes Waldgebiet mit hohem Buchenwaldanteil, Quellstellen und typischen feuchten Tälchen“ charakterisiert. Die Planung läuft dem Schutz zweck dieses Gebietes - auch aufgrund der Entfernung - nicht entgegen. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes erfolgen demnach nicht.

Das Plangebiet befindet sich in einem Schutzgebiet nach Wasserschutzrecht. Es handelt sich um das Wasserschutzgebiet „WSG Hirschberg und Kasbruchtal“ und ist als Zone III ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den nach hydrogeologischen Gesichtspunkten abgegrenzten Einzugsbereich der Förderanlagen. Als Schutz vor Verunreinigung der Förderanlagen sind hier besondere Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von langlebigen, chemischen Stoffen erforderlich. Durch Anwendung der aktuellen Standards und Techniken bei Bau-, Abrissarbeiten und Betriebsablauf sowie durch Unfallvermeidung und Beseitigung von Abfällen kann das Eindringen von langlebigen, chemischen Stoffen ausgeschlossen werden.

Es befinden sich keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes innerhalb des Plangebietes. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes keine Flächen der Biotopkartierung des Saarlandes vorhanden.

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, sieht für den Geltungsbereich ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) vor. Das Grundwasser ist

hier vor nachteiliger Auswirkung zu schützen. Dem wurde durch die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes Rechnung getragen (siehe oben). Durch die Vermeidung von Eindringen langlebiger, chemischer Stoffe in das Grundwasser ist die vorliegende Planung konform mit den Zielen der Landeplanung.

Laut Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) sind keine Ziele für das Plangebiet festgelegt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und eine „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art des Vorhabens (Abriss eines bestehenden Gebäudes, Neubau eines Gebäudes und Erweiterung der versiegelten Flächen für z. B. Parkflächen) beschränken sich die Auswirkungen, abgesehen von Auswirkungen durch Lärm, auf den Geltungsbereich selbst. Insofern sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die Naturgüter mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass diesbezüglich Untersuchungen innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld ausreichend sind.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Kirkeler Schwelle (192.6). Diese bildet nach H. SCHNEIDER (1972) eine niedrige Schwelle zwischen dem sie überragenden, mauerartigen Steilanstieg des St. Ingbert-Kirkeler Waldes (186.0) und dem Homburger Becken (192.4) im Osten bzw. dem St. Ingberter Becken (192.7) im Westen. Von Norden her schließt sich an die Kirkeler Schwelle der Saarkohlenwald (191) an. Die Naturräumliche Einheit der Kirkeler Schwelle ist gleichsinnig zerriedelt, schwach nach Südosten geneigt und überwiegend bewaldet. Viele verzweigte, anmoorige Tälchen sind flach eingesenkt. Die Platte wird vom Mittleren Buntsandstein aufgebaut.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 260 m über NN. Das Relief innerhalb des Geltungsbereiches ist nach Süden abfallend, steigt im Süden an der Böschung zur Limbacher Straße jedoch wieder steil an. Der Bereich des ehemaligen Parkplatzes ist stufig angelegt mit einem oberen und einem rd. 3 m tieferen Niveau. Der im Osten befindliche Bach hat das Relief deutlich geprägt und dieses ca. 1,5 m tief eingegraben. Die Uferbereiche fallen steil auf das Bachniveau ab.

6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) liegt das Plangebiet innerhalb von Talfüllungen von Flüssen. Hierbei handelt es sich um die jüngsten Ablagerungen. Das Flussbett ist in den unteren Niederterrassen meist bis in den anstehenden Untergrund eingetieft. Dort wo die Kiesterrassen ausgedünnt sind, werden die Terrassenkiese am mächtigsten von Auenlehm bedeckt. Die stärkste Kiesablagerung ist auf den Rücken zwischen den Rinnen und ist hier nur mit geringmächtigem Auenlehm bedeckt (vgl. Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes 1 : 50.000, 1989, S. 39).

Entsprechend der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Stadtteils Furpach stellt die Bodenkarte des Saarlandes (Umweltkartendienst des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz im Internet, letzte Abfrage 31.01.2020) das Plangebiet selbst als Siedlungsbereich ohne nähere Definition der Böden dar. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind teilweise durch die vorhandene Überbauung bereits deutlich vorbelastet. Im Bereich der versiegelten Flächen sind die ökologischen Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt. In den unbebauten Bereichen im Süden sind die Böden durch die Aufschüttung für den Bau der Limbacher Straße und die damit herzustellende Böschung weitgehend verändert, so dass hier mit Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktion zu rechnen ist. Nur im östlichen Bereich ist somit ein weitgehend natürlicher und unbeeinflusster Boden vorhanden. Analog zu den angrenzenden Gebieten westlich der Limbacher Straße und östlich der Straße Kohlhofweg ist der Boden, in diesen weitgehend natürlichen Bereichen, dem Bodentyp „Gley, verbreitet auch Kolluvisol-Gley, aus vorwiegend sandigen, örtl. lehmigen bzw. geröllführenden Flußsedimenten und Abschwemmassen (örtl. Hangschutt und Fließerden)“ zuzuordnen. Die Gründigkeit ist hier vorwiegend tief und die Durchlässigkeit mittel bis hoch. Als Humusform kommt hier Mull bis Moder vor.

6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer 3. Ordnung. Es handelt sich hierbei um den Erlenbrunnenbach, der von Südwesten in das Plangebiet eintritt und nach Nordosten austritt. Dieser ist der Auslauf aus dem Furpacher Weiher. Der Bach ist sowohl im Bereich der Limbacher Straße als auch des Kohlhofwegs verrohrt. Im Plangebiet ist er begradigt und größtenteils befestigt. Der Bach mündet rd. 2,5 km weiter nördlich in die Blies.

Im Zuge des Bebauungsplanes wird durch entsprechende nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5 m eine möglichst naturnahe Entwicklung des Gewässers ermöglicht und das Gewässer und dessen Umfeld vor beeinträchtigenden Einflüssen geschützt. Damit werden gleichzeitig die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert und die Entwicklung einer Hochstaudenflur durch natürliche Sukzession ermöglicht.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (1:100.000, 1987) des Saarlandes befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von hohem Wasserleitvermögen und hier im Bereich des Hauptgrundwasserleiters mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau. Damit liegt das Plangebiet grundsätzlich in einem Raum, der eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und damit für die Grundwasserneubildung hat. Ein Großteil des Plangebietes ist jedoch überbaut und der südliche Bereich weist aufgrund von Reliefanpassungen, die im Zuge der Anlage der Limbacher Straße notwendig wurden, potenziell veränderte bodenphysikalische und –chemische Eigenschaften auf, so dass hier mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsleistung der Böden zu rechnen ist. Dem Großteil des Plangebietes ist daher keine besondere Funktion bezüglich des Grundwasserhaushaltes zuzusprechen. Im unversiegelten Umfeld des Bachs sowie in der Wiese ist Versickerungsleistung jedoch nicht beeinträchtigt. Diesen Bereichen wird somit eine vorhandene - aufgrund der begrenzten Flächengröße jedoch geringe - Funktion bezüglich des Grundwasserhaushaltes zugesprochen.

6.2.5 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

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

Das Plangebiet wäre ohne menschlichen Einfluss durch den Bach geprägt. Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier ein durch Erlen und Eschen dominierter Auwald.

Biototypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2020. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Aufgrund der Jahreszeit konnten nicht alle Pflanzen bis auf Artniveau bestimmt werden, da wichtige Merkmale zur Identifizierung fehlten. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Eine Übersicht über die vorhandenen Biotoptypen ist dem beigefügten Biotoptypenplan zu entnehmen.

Die Arten und Biotope im Geltungsbereich sind stark anthropogen überprägt. So ist circa die Hälfte versiegelt und überbaut. In diesem Bereich haben sich nur ruderal Arten und Pionierarten auf den wenigen Schotterflächen etablieren können. Der südöstliche Bereich weist mit einer Baumhecke, einer Wiese, einem Bach mit Ufersaum und einer Baumreihe für ein innerstädtisches Grundstück einen relativ hohen Strukturreichtum auf. Jedoch handelt es sich hierbei größtenteils um Pflanzungen und Böschungsbefestigung und somit nicht um natürlich entstandenes Biotop. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes beschrieben.

Gehölzbiotoptypen

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine **Baumhecke (1.8.3)**. Die Gehölze stocken auf einer nach Norden exponierten Böschung. Dominiert wird die Baumhecke durch Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*). Am Randbereich kommt die Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) vor. Im Unterwuchs kommen Frischezeiger auf, wie z. B. Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*).



Abbildung 6: Baumhecke (1.8.3) im Südwesten des Planbereichs (ARGUS CONCEPT)

Im Nordwesten befinden sich zwei große Bäume, die zu einer **Baumreihe (2.12)** gehören, welche den Kohlhofweg säumt. Es handelt sich um zwei Bäume der Art Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Im Unterwuchs befindet sich eine artenarme, ruderal geprägte Wiese.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein **Gehölzdominierter Ufersaum (4.14)**. Dieser wird von einzelnstehenden Bäumen geprägt, wie einer größeren Weide (*Salix* spec.), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und einer (offensichtlich angepflanzten) Linde (*Tilia* spec.). Im Unterwuchs kommt u. a. Große Brennnessel (*Urtica dioica*) auf. Der Ufersaum geht fließend in die angrenzende Baumhecke über. Im Übergang befindet sich liegendes Totholz mit einem Stammdurchmesser von circa. 40 cm.



Abbildung 7: Ufersaum (4.14) mit liegendem Totholz im Vordergrund (ARGUS CONCEPT)

Allgemein sind die Gehölze durch die angrenzenden Straßen -insbesondere der stärker befahrene Limbacher Straße – Störeinflüssen durch Lärm und stoffliche Immissionen ausgesetzt. Die Baumhecke ist aufgrund ihres dichten Wuchses und des Strukturreichtums jedoch für störungstolerante Arten ein wertvoller Lebensraum. Eine hohe Wertigkeit weist zudem das im Plangebiet vorkommende Totholz auf, da hier Kleinstlebensräume für z.B. Insekten wie Käfer existieren.

Offenlandbereich

Bei den offenen Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine ruderal geprägte **Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)**. Diese wird gebildet von typischen Gräsern wie u.a. Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*) und wenigen Kräutern wie z.B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*). Der ruderale Charakter kommt u. a. durch das Vorkommen des Störzeigers Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*) zustande. Auf der Wiese befinden sich zwei Werbetafeln. Unter diesen ist der Anteil von Störzeigern deutlich höher.



Abbildung 8: Wiese frischer Standorte (2.2.14.2) im südöstlichen Bereich des Plangebietes (ARGUS CONCEPT)

Die Wiese ist artenarm und weist für den Biotop- und Artenschutz dementsprechend nur eine geringe Wertigkeit auf.

Gewässer

Am östlichen Rand des Planbereiches befindet sich ein Bach. Dieser ist begradigt und sowohl unter dem Kohlhofweg und der Limbacher Straße verrohrt. Dabei wird er aus mehreren Rohren gespeist, welche unter der Limbacher Straße verlaufen (siehe Abbildung 9:). Im südlichen Bereich ist er befestigt. Nach Norden hin ist das Bachbett weitgehend unbefestigt. Es ist keine ausgeprägte, bachbegleitende Vegetation vorhanden. Das Ufer wird gesäumt von Gräsern und u.a. Großer Brennessel (*Urtica dioica*).



Abbildung 9: Bach (4.2) am südöstlichen Rand des Plangebietes (ARGUS CONCEPT)

Besiedelte Bereiche

Über die Hälfte des Geltungsbereiches besteht aus einer **vollversiegelten Fläche (3.1)**. Es handelt sich hierbei zum einen um ein leerstehendes Geschäftsgebäude (ehemalige SB-Markt der Ruffing GmbH) und zum anderen um die Parkflächen. Die Parkflächen sind auf zwei Höhenniveaus unterteilt. Wobei der „untere“ Parkplatz in Abbildung 10 dargestellt ist. Zwischen den Parkplätzen sowie hinter dem ehemaligen Geschäftsgebäude befinden sich **teilversiegelte Flächen (3.2)**. Die sind mit sehr grobem Schotter aufgefüllt. Hier treten Ruderalarten auf wie u. a. Einjähriges Berufskraut (*E-rigeron annuus*)



Abbildung 10: Vollversiegelte Flächen (3.1) im Geltungsbereich (ARGUS CONCEPT)

Im Osten befinden sich zudem Müllcontainer für Altglas und Altpapier. Auch hier ist der Untergrund vollständig versiegelt.

Die Bedeutung der voll- und teilversiegelten Flächen ist für den Arten- und Biotopschutz sehr gering. Die beschriebenen Biotoptypen bieten meist kein Nahrungshabitat. Nur anpassungsfähige und anspruchslose Arten finden hier einen geeigneten Lebensraum.

Benachbarte Biotoptypen

Die Baumhecke setzt sich auch außerhalb des Geltungsbereichs an der Böschung fort. Nach Osten schließt eine weitere, größere Wiese an, die eine ähnliche Ausprägung aufweist, wie die Wiese im Geltungsbereich. Nach Nordosten schließt ein Park an. In diesem befinden sich Wiesenflächen, einzelne Bäume und der weitere Verlauf des Erlenbachs. Die Baumreihe, von der sich zwei Bäume im Geltungsbereich befinden, zieht sich entlang des Kohlhofweges weiter.

6.2.6 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sind Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm gegeben. So hat die angrenzende Limbacher Straße eine mittlere Verkehrsdichte mit rd. 5500 Kfz/24 h. Das

Gebiet ist demnach einer dauerhaften Belastung durch Lärm und Luftschatdstoffe aus Verbrennungsmotoren ausgesetzt. Dies wird nur gering durch die Baumhecken entlang der Böschung abgemildert. Des Weiteren ist der Individualverkehr aus den Wohngebieten zu nennen sowie der Durchgangsverkehr von der im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden Tankstelle.

6.2.7 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand eines dicht besiedelten, eng bebauten Raumes. Es befindet sich jedoch auch in der Talaue des Erlenbrunnenbachs, der von einem parkähnlichen Grüngzug begleitet wird und den Stadtteil Furpach räumlich untergliedert. Räumlich grenzen die Wälder außerhalb des Stadtteils Furpach, der Furpacher Weiher, der Furpacher Friedhof, die Talauen des Erlenbrunnenbachs und das Pfaffental aneinander an, so dass es sich bei diesem Grüngzug um eine Klimaschneise handelt, in welcher Kaltluftströme fließen. Der Grüngzug hat daher eine hohe Bedeutung für Klima und Lufthygiene. Die Grünflächen des Planbereiches sind Teil dieses Grünguges, spielen für das Klima jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und dem hohen Versiegelungsgrad nur eine ungeordnete Rolle.

Allgemein tragen die vorhandenen Gehölze zur Ausfilterung von Luftschatdstoffen und die größeren Laubbäume auch zur Beschattung und damit zur Minderung der Temperaturmaxima bei.

Innerhalb des Plangebietes sind auch Vorbelastungen der Luft infolge von Abgasimmissionen, insbesondere durch die Limbacher Straße, zu nennen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Somit werden keine Belange des Forstes berührt.

Im Plangebiet befindet sich jedoch eine Wiese, die regelmäßig gemäht, aber nicht im eigentlichen Sinne landwirtschaftlich genutzt wird.. Es handelt sich mit rd. 990 qm um eine eher kleine Wiesenfläche, die aufgrund des ruderalen Charakters eher wenig genutzt wurde. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußereren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild innerhalb des Plangebietes wird deutlich geprägt von einem leerstehenden Geschäftsgebäude und dessen Park- und Zubringerflächen, was als deutliche Vorbelastung zu nennen ist. Aufwertend wirken hingegen die Gehölzstrukturen im südöstlichen Bereich wie die Baumhecken, der Ufersaum und auch die Baumreihen. Insbesondere die Baumhecke schirmt das Gebiet von der Limbacher Straße ab, so dass diese – zumindest visuell – nicht wahrnehmbar ist. Die unbebauten Flächen fügen sich in die Landschaft ein und setzen sich auch außerhalb des Geltungsbereiches fort. Diese Elemente stehen im Kontrast zu der bebauten Fläche und sorgen im Südosten für ein harmonisches Landschaftsbild.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung, entsprechende Strukturen wie Wege oder Anlagen für eine Erholungs- und Freizeitnutzung fehlen.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes in ihrer Verteilung und Ausprägung nicht wesentlich verändern. Die Gehölzbiotoptypen des Gel-

tungsbereiches würden reifen und ihre Fläche würde sich, je nach Wiesennutzung, in diese erweitern. Von einer Veränderung im Sinne einer Aufwertung der Wiesenflächen ist nicht auszugehen. Das Bachufer würde im Laufe der Zeit an Natürlichkeit gewinnen, bezogen auf das Bachprofil an sich, als auch auf die uferbegleitende Vegetation. Das leerstehende Gebäude sowie die Park- und Zufahrtsflächen würden weiter verwahrlosen, bzw. würden mehr und mehr Pionierpflanzen die Bereiche übernehmen.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf den Menschen und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgenommen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

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

Aufgrund der nicht vollständigen Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches werden durch städtebauliche Verträge abgesicherte Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich erforderlich (siehe 6.6). Diese werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 im Plangebiet
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,5 m;
- Festsetzung von Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. Nr. 16 BauGB;
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zum Erhalt des östlichen Uferbereiches des Erlenbrunnenbaches (M1)
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zur Entwicklung eines naturnahen Uferbereichs am Erlenbrunnenbach (M2)
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für Stellplatzbegrünung (P1)
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für gärtnerisch Gestaltung, Pflege und dauerhafter Erhaltung von nicht überbaubare Grünstücke (P2)
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für die Anpflanzung einer Baumhecke im südlichen Bereich (P3)
- Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt der zwei Einzelbäume am östlichen Randbereich (P4)

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Innerhalb des Plangebietes unterliegt das Schutzgut Boden, wie oben beschrieben, bereits deutlichen Vorbelastungen. Weite Teile des Plangebietes sind bereits vollständig bzw. teilversiegelt oder aber infolge von Erdaufschüttungen zur Böschungsherstellung verändert. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche und durch die Einebnung mit Schotter werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss.

Wie in Kapitel 6.1.2 dargestellt, dient der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Netto Markt Kohlhofweg“ in erster Linie der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Dieser soll auf der Fläche des ehemaligen SB-Marktes der Ruffing GmbH erbaut werden. Diese ist bereits größtenteils vollversiegelt, so dass der Boden hier bereits deutlich beeinträchtigt ist. Im Südosten soll zudem der Wiesenbereich überplant und als Parkfläche verwendet werden. Hier ist also mit einer zusätzlichen Neuversiegelung zu rechnen, was mit einem Verlust von (weitgehend) natürlichem Boden einhergeht.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beläuft sich entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,9 im Plangebiet auf insgesamt 80% (3.180 m² m²). Das Plangebiet ist derzeit zu rd. 50% (1.925 m²) durch Gebäude, Betriebsflächen und Zufahrten vollständig oder teilversiegelt. Weitere 655 m² (16%) der Bodenfläche sind infolge von Aufschüttung und dem Einbringen allochthoner Erdmassen in ihrem natürlichen Aufbau verändert und daher in ihren ökologischen Bodenfunktionen beeinträchtigt (Böschungsbereich zur Limbacher Straße). Insgesamt ist daher mit einer vorhandenen Vorbelastung der Böden auf 65% (rd. 2.575 m²) der Fläche des Plangebietes zu rechnen.

Aktuell sind rd. 50% des Geltungsbereiches unversiegelt. Nach Planungsumsetzung wird der Anteil an unversiegelten Flächen nur noch rd. 20% betragen. Durch Festsetzung von Flächen für Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; zum Erhalt des östlichen gehölzdominierten Ufersaums und Förderung der Entwicklung einer Hochstaudenflur durch natürlichen Sukzession sowie die Entwicklung eines naturnahen westlichen Uferbereichs nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und durch Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und durch Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden diese 20% der Gesamtfläche als unversiegelte Fläche gesichert werden. Zumindest in diesem Bereich bleibt somit die Bodenfunktion in ihrer aktuellen Ausprägung langfristig erhalten.

Die Auswirkungen auf die Böden im Plangebiet können insgesamt durch die entsprechenden Festsetzungen (GRZ, Grünfestsetzungen) begrenzt werden, so dass Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden insgesamt als vorhanden, aber gering bewertet werden können. Erhebliche Auswirkungen auf die Böden können ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Wie oben (siehe Kapitel 6.2.4) beschrieben, wird dem Plangebiet – trotz seiner Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet – allgemein keine hohe Bedeutung für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zugesprochen, da es einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und bereits anthropogen überformt ist. Durch die Neuversiegelung ist hauptsächlich die Wiese betroffen, die zwar eine vorhandene, aber aufgrund der geringen Flächengröße nur eine geringe Funktion für die Versickerung von Niederschlagswasser hat. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich als Fließgewässer der Erlenbrunnenbach, der aus dem Furtacher Weiher fließt und rd. 2,5 km weiter nordöstlich in die Blies mündet. Zusätzliche Auswirkungen auf das Fließgewässer können aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen sowie der nachrichtlichen Übernahme des Schutzstreifens nach § 56 Abs. 3 SWG ausgeschlossen werden.

Klima / Lufthygiene

Wie oben bereits dargelegt, befindet sich das Plangebiet in einem klimabedeutsamen Grüngürtel, hat jedoch selbst aufgrund des Versiegelungsgrades und der geringen Flächengröße nur eine untergeordnete Bedeutung für das Klima. Das bestehende Gebäude wird zudem durch einen Neubau ersetzt, so dass keine neuen Gebäude hinzukommen und es hinsichtlich der Luftströme zu keiner Barrierefunktion kommt. Der Verlust von klimawirksamen Grünflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Minimum reduziert. Einige vorhandene Gehölze im Gelungsbereich (Baumreihe und östlicher Bereich des Gehölzdominierter Ufersaums) bleiben erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten zudem auf die zusätzliche Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzung hin. Damit muss davon ausgegangen werden, dass die klimaökologische Funktion des Plangebietes in ihrer aktuellen Ausprägung größtenteils erhalten bleibt.

Prinzipiell ist mit einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- und Schadstoffen zu rechnen, da infolge der Planungsumsetzung mit zusätzlichen Verkehrsströmen zu rechnen ist.

Als sonstige Immission ist zudem mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen, welche durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr, den Anliefererverkehr sowie der maschinentechnischen Einrichtung des Marktes zustande kommt.

Prinzipiell wird jedoch nicht mit einer erheblichen akustischen Störung oder mit einer drastischen Verschlechterung der Luftqualität gerechnet, welche sich auf die umliegenden Wohngebiete oder Erholungsräume auswirkt, da das Gebiet bereits vorbelastet ist und die Störung räumlich begrenzt bleibt.

Arten und Biotope

Das Plangebiet wird größtenteils aus anthropogen überformten Biotopen dominiert (Gebäude, Park- und Zufahrtsflächen, Anpflanzungen an Böschung, Baumreihe). Lediglich im Südosten sind weitgehend naturnahe Biotope vorhanden, wie die Wiese, der gehölzdominierte Ufersaum und der Bach. Jedoch ist auch hier der anthropogene Einfluss weithin sichtbar. So ist der Bach stark überformt, teils verrohrt und begradigt. Alle Biotoptypen unterliegen bereits aufgrund der Nähe zu Straßen und Wohngebieten dem Einfluss von Lärm und stofflichen Immissionen durch Verbrennungsmotoren. Zudem befinden sich im Plangebiet Müllcontainer für Altglas und -papier.

Die Bedeutung der Biotoptypen des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der Störeinflüsse durch die umliegende Nutzung sowie der durchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen lediglich als gering bis mittel zu bewerten. Die Wiese, die Gehölzflächen des Ufersaums, die Baumhecke und die zwei Einzelbäume (Teil einer Baumreihe) besitzen die höchste Bedeutung als Lebensraum, d.h. insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Diese aufgezählten, strukturreicheren Flächen bieten lediglich Lebensraum für störungstolerante Arten. Sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene Arten finden hier keine geeigneten Lebensbedingungen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan und dem deutlich erhöhten Versiegelungsgrad werden weiteren Flächen in Anspruch genommen. Dieser direkte Flächenverlust geht mit einem Verlust an Biotoptypen und somit Lebensraum einher. Dabei wird die Wiese vollständig überplant. Um den Verlust von Biotoptypen über das notwendige Maß hinaus zu verhindern, zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Erhalt für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame einzelner Gehölzstrukturen ab. Zudem werden beeinträchtigte Biotopstrukturen wiederhergestellt, wie Teile der südlichen Baumhecke und zusätzliche Flächen zum Anpflanzen geschaffen.

Nur in Verbindung mit Ersatzmaßnahmen, die den Verlust von Wiese und Teile der Gehölze kompensieren, kann eine grundsätzliche erhebliche Auswirkung durch den vorliegenden Bebauungsplan auf Arten und Biotope ausgeschlossen werden.

6.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltschäden)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Grundlage

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes² (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer- Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Des Weiteren ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wirkfaktoren

Wie bereits oben dargestellt unterliegt das Plangebiet bereits einem anhaltenden anthropogenen Störeinfluss durch die angrenzenden Straßen. Dazu kommen weitere Einflüsse von außen, wie die Begehung des Grundstückes oder der Lärm angrenzender Grundstücke (wie z. B. die Tankstelle). Durch den bereits existierenden Versiegelungsgrad von rd. 50 % ist das Plangebiet zudem bereits stark beeinträchtigt und bietet wenig Raum für Pflanzen und Tiere.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens ist in erster Linie der **direkte Flächenverlust** von Biotoptypen zu nennen, was einen Verlust von Lebensraum, z.B. als Jagd- und Nahrungshabitat für Faunenvertretern bedeutet. Durch **Eintragung von Nährstoffen und Schadstoffen** während des Baus oder während der Betriebsphase kann es zu einer Begünstigung von Neophyten und Allerweltsarten kommen. Durch **Lärm und Licht**, welche sowohl bau- als auch nutzungsbedingt auftreten, wird die Fauna gestört und es kann zu einer Vertreibung von Arten kommen.

Ein Großteil der Gehölzstrukturen soll durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Verloren gehen lediglich die Wiesenflächen. Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet sollen durch Anpflanzungen standortheimischer Gehölze langfristig aufgewertet werden.

Der Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan in Natur und Landschaft kann nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Die festgesetzte Fläche zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen bietet zusätzlichen Raum für Faunenvertreter, der langfristig gesichert ist.

Relevanzprüfung

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben. Als Datengrundlage dienen frei verfügbare Daten (z.B. Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS), Verbreitungskarte von Bundesamt für Naturschutz und NABU, etc.).

Säugetiere

Bei den Säugetieren sind neben den Fledermäusen mit dem Biber (*Castor fiber*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) vier streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant.

Der **Biber** (*Castor fiber*) kommt im Saarland gemäß der Verbreitungskarte des NABU 2014/2015 im Plangebiet, das zudem aufgrund seiner Biotopstruktur (vgl. Kapitel 6.2.6) kein geeignetes Biberhabitat darstellt, nicht vor. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) bevorzugt strukturreiche Laubwälder mit einer gut ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum. Erfahrungsgemäß kann jedoch das Vorkommen von Haselmäusen auch in relativ störungsintensiven strauch- oder auch brombeergeprägten Gebüschen nicht ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich finden sich jedoch keine optimalen Habitatbedingungen. Im Planungsgebiet selbst sind Störeinflüsse durch die direkt angrenzende Straße sehr hoch, größere Waldstrukturen existieren nicht, und großflächige strauch- oder brombeergeprägte Gebüsche kommen nicht vor. Ein Vorkommen der Haselmaus wird somit mit hinreichend hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Die **Wildkatze** (*Felis sylvestris*) bevorzugt als Lebensraum Waldbiotope, sowie dessen Randbereiche, was beides nicht im Plangebiet vorkommt. Zudem ist laut „Artenschutzprogramm Wildkatze im Saarland“ (Öko-Log Freilandforschung 2007) das Plangebiet nicht im Bereich des besiedelten Raumes der Wildkatze. Auf Grund dessen, sowie aufgrund der Störungsintensität im Bereich des Planbereichs ist kein Vorkommen der Wildkatze zu erwarten.

Das gleiche trifft für den **Luchs** (*Lynx lynx*) zu, der als Wald bewohnende Art im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Fledermausfauna

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen, ebenso als Quartierstandort geeignete Schuppen, Höhlen und Stollen. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem durch die angrenzende Verkehrsstraße störungsintensiven Umfeld, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Insofern sind im Großteil des Plangebietes und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten.

Avifauna

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundenen Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatveränderung, der Lage am Rand eines Wohngebietes sowie den angrenzenden Verkehrsstraßen

mit einer Avizönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungen zu rechnen. Weiterhin ist das Plangebiet nicht als Rastgebiet geeignet. Horste oder Nester wurden innerhalb der Gehölzbiotope nicht gefunden. Eine Betroffenheit der innerhalb der Gehölzstrukturen vorkommenden Arten der Avifauna kann durch die Festsetzung dieser Flächen zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind im Umfeld höherwertige Lebensräume als Ausweichhabitat vorhanden, so dass es zu keinem Verlust von Lebensstätte kommt.

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

Herpetofauna

Im Saarland werden laut Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt. Das Plangebiet unterliegt bereits anthropogenen Störeinflüssen (z.B. Verkehr) und ist deutlich anthropogen geprägt (z.B. hoher Grad an Versiegelung). Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem Erlenbrunnenbach allerdings ein Fließgewässer. Aufgrund der Sicherung der Wasserfläche sowie der Uferbereiche in einem Abstand von 5 m können Eingriffe in potenzielle Lebensräume für Amphibien per se ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien kann weiterhin aufgrund der hohen Störeinflüsse im Bereich der übrigen Flächen des Plangebietes ausgeschlossen werden. Insgesamt sind daher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf streng geschützte Arten der Amphibien nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Amphibienarten (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (sap)“ (Stand 09/2011))

Artnamen	Habitate
Geburtshelferkröte <i>Alytes obstetricans</i>	Abgrabungen, Bergaugebiete, Gewässernähe, fischfreie Stillgewässer
Gelbbauchunke <i>Bombina variegata</i>	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald, fischfreie Stillgewässer
Kammmolch <i>Triturus cristatus</i>	Gewässernähe, Wald, fischfreie Stillgewässer
Kleiner Wasserfrosch <i>Rana lessonae</i>	Gewässernähe, Wald, fischfreie Stillgewässer
Kreuzkröte <i>Bufo calamita</i>	Abgrabungen, Sandgebiete, vegetationsarme Bereiche, fischfreie Stillgewässer
Laubfrosch <i>Hyla arborea</i>	fischfreie Stillgewässer, Feuchtgrünland und –brachen, Gewässernähe, Hecken und Gebüsche, Waldrand
Springfrosch <i>Rana dalmatina</i>	Wald, Feuchtgrünland und -brachen, fischfreie Stillgewässer
Wechselkröte <i>Bufo viridis</i>	fischfreie Stillgewässer, Abgrabungen, Sandgebiete, Bergaugebiete

Weiterhin sind laut Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Tabelle 2: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Reptilienarten (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP)" (Fassung mit Stand 09/2011))

Artnamen	Habitate
Mauereidechse <i>Podarcis muralis</i>	Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
Schlingnatter <i>Coronella austriaca</i>	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsche, Waldrand, Abgrabungen

Artvorkommen von Mauereidechse und Zauneidechse gibt es laut Verbreitungskarte DELATTINIA e.V./ZfB (Abfrage am 10.02.2020) nicht. Ein Vorkommen von Reptilien kann innerhalb der Fläche nicht vollständig ausgeschlossen werden, da sich diese prinzipiell auf den Schotter- und Freiflächen des ehemaligen SB-Marktes aufhalten können. Allerdings unterliegen die Flächen innerhalb des Plangebietes aufgrund der angrenzen Verkehrsstraßen einem hohen Störeinfluss (Schwerlastverkehr, Lärmbelastung), so dass ein Vorkommen von Reptilien mit hinreichend hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten somit nicht ein.

Libellen

Laut Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft (Tabelle 3). Dabei handelt es sich ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher Quellen, Bäche und Wiesengräben gebunden sind. Insofern kann ein Vorkommen von an fließende Gewässer gebundene Libellenarten aufgrund des Vorhandenseins des Erlenbrunnenbachs nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings ist das Fließgewässer durch die Begradigung und Verrohung eher unterdurchschnittlich ausgebildet, gleichzeitig ist der Störeinfluss im unmittelbaren Umfeld durch die nahe gelegene Verkehrsstraße hoch.

Tabelle 3: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Libellenfauna (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP)" (Fassung mit Stand 09/2011))

Artnamen	Habitate
Zierliche Moosjungfer <i>(Leucorrhinia caudalis)</i>	Teiche, Weiher
Grüne Flussjungfer <i>(Ophiogomphus cecilia)</i>	Bäche, Gräben, Flüsse
Helm-Azurjungfer <i>(Coenagrion mercuriale)</i>	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB sowie der nachrichtlichen Übernahme des Gewässerschutzabstandes werden Eingriffe in die Wasserfläche ausgeschlossen. Durch den somit gesicherten Erhalt der im Plangebiet vorhandenen potenziellen Libellen-Habitate können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten werden neun Nachtfalterarten als artenschutzrechtlich relevant betrachtet (siehe Tabelle 4).

Alle Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate sowie der hohen Störungsintensität im Plangebiet und dessen Umfeld nicht zu erwarten.

Tabelle 4: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Tag- und Nachtfalter (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artnamen	Habitate
Thymian-Ameisenbläuling <i>Glaucopsyche arion (Maculinea arion)</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling <i>Glaucopsyche nausithous (Maculinea nau-sithous)</i>	Feucht- und Nassgrünland
Großer Feuerfalter <i>Lycaena dispar</i>	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, ruderale Staudenfluren;
Brombeer-Perlmuttfalter <i>Brenthis daphne</i>	Waldrand und Waldlichtungen
Spätsommer-Würfelfalter <i>Pyrgus cirsii</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden, Felsgrusfluren
Zweibrütiger Würfelfalter <i>Pyrgus armoricanus</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen
Nachtkerzenschwärmer <i>Proserpinus proserpina</i>	Feucht- und Nassbrachen, ruderale Staudenfluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
Augsburger Bär <i>Pericallia matronula</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen, warme Säume
Espen-Frühlingsspanner <i>Epirrhantis diversata</i>	Wald
Felshalden-Flechtenbärchen <i>Setina roscida</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden, Felsgrusfluren
Gamander-Kleinbärchen <i>Nola subchlamydula</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, warme Säume
Genetzter Dostspanner <i>Scopula tessellaria</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, warme Säume
Mauer-Flechtbär <i>Paidia rica</i>	Felsen, Blockhalden, Felsgrusfluren, Mauern
Schwarzer Bär <i>Arctia villica</i>	Trocken- u. Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen
Totholz-Flechterspanner <i>Tephronia sepiaria</i>	Wald

Käfer

Laut Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind (siehe Tabelle 5). Mit Ausnahme des in blumenreichen Mager- oder Trockenstandorte vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Kä-

ferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in blumenreiche Mager- oder Trockenstandorte noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Tabelle 5: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten (Quelle: LUA: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011))

Artnamen	Habitate
Großer Goldkäfer <i>Protaetia aeruginosa</i>	Alte Laubwälder, Mulmhöhlenbewohner
Kurzschröter <i>Aesalus scarabaeoides</i>	Alte Laubwälder, Totholzbewohner
Veränderlicher Edelscharrkäfer <i>Gnorimus variabilis</i>	Alte Laubwälder, Mulmhöhlenbewohner
Mattschwarzen Maiwurmkäfer <i>Meloë rugosus</i>	Blumenreiche Mager- und Trockenstandorte

Fazit:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt und dargestellt. Aufgrund der Biotoptstruktur in dem vom Vorhaben betroffenen Raum sowie der hohen Störeinflüsse im Plangebiet durch umliegende Verkehrsstraßen kann ein Vorkommen artenschutzrelevanter Arten der Tiergruppen Säuger inklusive Fledermäuse, Käfer, Libellen, Amphibien, Tag- und Nachtfalter sowie Vögel unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Artikel 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Oben genannte Lebensräume befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Erhebliche Schäden an oben genannten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten, sofern die durch den Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans zielen auf den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 qm, sowie dessen Park- und Zufahrtsfläche ab, in dem Bereich, in welchem bis zum Jahr 2018 bereits ein Markt existierte und in nächster Nachbarschaft zu einer Tankstelle. Eine Neuansiedlung von zusätzlichen Emittenten wird hiermit nicht vorbereitet. Insofern ist nicht mit einer Verschlechterung der Gesamtsituation

im Plangebiet zu rechnen, es ist vielmehr davon auszugehen, dass Schadstoff- und Lärmimmissionen sich auch zukünftig in einem mit der heutigen Situation vergleichbaren Rahmen bewegen werden. Damit sind zusätzliche, über das heutige Maß an Immissionen hinausgehende Beeinträchtigungen der im Umfeld des Plangebietes liegenden Wohngebiete, bei Einhaltung der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Durch die in Kapitel 5.7 aufgeführten Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten, bzw. teilweise sogar unterschritten werden.

6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Waldflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Wiese im Plangebiet handelt es sich um keine Wiese, der eine hohe landwirtschaftliche Bedeutung zu kommt, so dass keine landwirtschaftliche Betroffenheit vorhanden ist.

Gewerbe / Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine Gewerbe- und Wohnflächen. Eine Beeinträchtigung der nahe gelegenen Wohngebiete wird durch das Planvorhaben - aufgrund der Randlage zu diesem - nicht erwartet. Vielmehr wird die Anlage eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten als positiv gewertet.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge der Planungsumsetzung wird es innerhalb des Plangebietes zu keinen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes kommen. Da sich das geplante Lebensmittelgeschäft an dem Standort des ehemaligen SB-Marktes der Ruffing GmbH befindet, wird vielmehr ein verwahrloster Ort aufgewertet. Durch die vorliegende Planung werden stadt- und landschaftsbildprägende Strukturen, wie die zwei Einzelbäume entlang des Kohlhofwegs erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zudem zu Anpflanzungen von Einzelbäumen und Gehölzen, welche das Plangebiet nach Baudurchführung wieder aufwerten. Allgemein ist somit nicht mit einer Verschlechterung des Stadt- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Insofern sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im Plangebiet selbst oder auch dessen Umfeld verbunden.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.6 EINGRIFFE-AUSGLEICH BILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn

und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Maß von maximal 80 % des Plangebietes erreicht werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und da in der Umgebung weitere gleich bis höherwertige Flächen vorhanden sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, und hier vor allem des Boden- und Wasserhaushaltes, durch die zulässige Neuversiegelung von rd. 1255 qm, nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung werden weiterhin Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen. Wie oben bereits beschrieben, ist die Bedeutung dieser Biotoptypen bzw. Grünstrukturen für den Arten- und Biotopschutz gering. Landschafts- und Stadtbildprägende Elemente werden erhalten, bzw. wiederhergestellt (Einzelbäume, Baumhecke).

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes bei, indem Gehölzstrukturen erhalten werden und zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgenommen und damit Ersatzlebensräume geschaffen werden. Des Weiteren wird per Festsetzung die im südöstlichen Teil des Plangebietes liegenden Wasserfläche geschützt und langfristig gesichert. Der östliche Uferbereich bleibt in seiner Form erhalten und der westliche Uferbereich wird nach Abschluss der Bauarbeiten naturnah gestaltet.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kann hier der Ausgleich nicht erbracht werden. Dementsprechend werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Saarländischen Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2. Überarbeitete Auflage, 2001) vorgenommen. Die Bestandsbewertung erfolgt dabei auf Grundlage der aktuellen Biotausstattung (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Im Bewertungsblock B wurde als Vorbelastung die nahe gelegene und stark befahrene Limbacher Straße berücksichtigt.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerte verwendet. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbiotoptypen wurden in der Planung entsprechend ihres Bestandswertes (Biotopwert x Zustandswert) berücksichtigt.

Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Tabelle 6: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Bioto- wert	Bewertungsblock A						ZTWA	
	Klartext			Nummer	I	II	III	IV	V		
	Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"- Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt		"Rote Liste"- Arten Tiere	Schichten- struktur	Maturit ät				
1	Baumhecke	1.8.3	27	0,6		0,6	0,4		0,8	0,6	0,6
2	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,6		0,6	0,6			0,2	0,5
3	Baumreihe	2.12	27	0,6		0,6	0,4		0,2	0,6	0,5
4	Vollversiegelte Fläche	3.1	0		FIXBEWERTUNG						
5	Teilversiegelte Fläche	3.2	1		FIXBEWERTUNG						
6	Gehölzdominierter Ufersaum	4.14	27	0,6		0,6	0,4			0,6	0,6
7	Begradigter Bach	4.2	30	0,4		0,2	0,6			0,8	0,5

Tabelle 7: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Bioto- wert	Bewertungsblock B						ZTWB			
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			Auswirkun g von Freizeit und	Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe u. Industrie			1 Boden	2 Oberflä- chen- wasser	3 Grund- wasser	
1	Baumhecke	1.8.3	27	0,4	0,2			0,6		0,4		0,4	0,4
2	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4	0,2					0,6		0,6	0,4
3	Baumreihe	2.12	27		0,2					0,4		0,6	0,4
4	Vollversiegelte Fläche	3.1	0		FIXBEWERTUNG								
5	Teilversiegelte Fläche	3.2	1		FIXBEWERTUNG								
6	Gehölzdominierter Ufersaum	4.14	27	0,4	0,2					0,6		0,6	0,4
7	Begradigter Bach	4.2	30		0,2					0,6	0,4	0,6	0,4

Tabelle 8: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Erfassungseinheit			Bioto- wert	Zustands (-teil) wert			Zwischen- wert Bioto- wert	Flächen- wert	Ökologisc- her Wert	Bewer- tungsfak- tor	Ökologi- scher Wert (gesamt)
Klartext		Nummer	BW	ZTWA	ZTW B	ZW		FW	ÖW	BF	ÖW
Baumhecke		1.8.3	27	0,6	0,4	0,6	16	655	10.611		10.611
Wiese frischer Standorte		2.2.14.2	21	0,5	0,4	0,5	11	990	10.395		10.395
Baumreihe		2.12	27	0,5	0,4	0,5	14	50	675		675
Vollversiegelte Fläche		3.1	0	0	0	0	0	1.700	0		0
Teilversiegelte Fläche		3.2	1	0	0	0	1	225	225		225
Gehölzdominierter Ufersaum		4.14	27	0,6	0,4	0,6	16	285	4.617		4.617
Begradigter Bach		4.2	30	0,5	0,4	0,5	15	65	975		975
								3.970	27.498		27.498

Tabelle 9: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Planungszustand				
			Planung Fläche qm	Planungs- wert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungs- faktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im Plangebiet (GRZ 0,9)	3.1	3.180	0	0		0
3	Nicht überbaubare Fläche im Plangebiet: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: P1 Stellplatzbegrünung mit mind. einem standortgerechten Laubbaumhochstamm pro 8 Stellplätze (7 Bäume je 120 ÖW)	2.12	-	-	840		840
4	Nicht überbaubare Fläche im Plangebiet: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: P2 gärtnerisch Gestaltung , Pflege und dauerhafter Erhaltung von nicht überbaubare Grünstücke	1.8.3	80	14	1.120		1.120
5	Nicht überbaubare Fläche im Plangebiet: Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: P3 Anpflanzung von Gebüsch im südlichen Bereich	1.8.3	260	14	3.640		3.640
6	Nicht überbaubare Fläche im Plangebiet: Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: P4 Erhalt der Einzelbäume am östlichen Randbereich (2 Bäume je 240 ÖW)	2.12	-	-	480		480
7	Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (M1): Erhalt des östlichen Uferbereichs des Erlenbrunnenbaches	4.14	225	16	3.600		3.600
8	Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (M2): Entwicklung eines naturnahen Uferbereichs am Erlenbrunnenbach	4.14	145	12	1.740		1.740
9	Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	4.2	65	13	845		845
Σ			3.955		12.265		12.265

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von rd. 27.500 Ökowerten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 12.265 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein **rechnerisches Defizit von 15.233 Ökopunkten**, was 55 % des Bestandswertes entspricht. Da somit innerhalb des Geltungsbereiches keine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden kann, wird auf eine genehmigte Ökokontomaßnahme zugegriffen.

6.7 PRÜFUNG VON PLANUNGsalternativen

Aufgrund der planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes zum Bau eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich, ist eine Betrachtung von Standortalternativen nicht erforderlich. Planungsalternativen zu Aspekten der Planung wurden allerdings geprüft, wie z.B. zum Erhalt bzw. Pflanzung von Gehölzen oder Anzahl der Parkplätze. Insofern ist die vorliegende Erschließung des Plangebietes das Ergebnis der Prüfung von Alternativen unter Berücksichtigung von möglichen Restriktionen.

6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

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

6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

6.10 ZUSAMMENFASSUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Netto Markt Kohlhofweg“ sowie die parallele 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes schaffen die planungsrechtliche Absicherung des Plangebietes und somit die Voraussetzung für die Errichtung eines Netto Marktes. Derzeit ist im Geltungsbereich noch das leerstehende Gebäude des SB-Marktes der Ruffing GmbH vorhanden, sowie dessen Park und Zufahrtsflächen. Nordwestlich ist der Geltungsbereich somit vollständig verbaut. Im Südosten existieren Offenlandbiotope wie eine Wiese, verschiedene Gehölze (Baumhecke, Baumreihe, Gehölzdominierter Ufersaum) sowie ein Bach. Die meisten der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind jedoch anthropogen überformt. Zudem sind als Vorbelastung die angrenzenden Verkehrswege gegeben.

Veränderungen infolge der Planungsumsetzung betreffen die Fläche im Südosten des Geltungsbereiches, die durch Anlage des neuen Lebensmittelmarktes in festgesetztem Maß der GRZ überbaut wird. Festsetzungen zum Erhalt von Bach und Grünflächen bzw. zur Eingrünung des Plangebietes sind vorgesehen. Gestalterische und ökologisch wertgebende Grünstrukturen und hier vor allem Teile der Baumreihe und der gehölzbegleitende Ufersaum werden dauerhaft gesichert. Ökologisch wertgebende Grünstrukturen wie die Baumhecken werden nach Bauausführung durch Anpflanzungen wiederhergestellt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen können Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet auf das notwendigste Maß reduziert werden. Eine überschlägige Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab keine erheblichen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans und der darin aufgeführten vorbereitenden Nutzung kann der Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 15.233 Ökopunkten. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebiets durch externe Ökokontomaßnahmen erbracht werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Neunkirchen als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die parallele 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Hierzu wurde ein Schallschutzbauauftrag erstellt, das die Auswirkungen durch den Parkverkehr der Kunden und Mitarbeiter, des Lieferverkehrs sowie der stationären Geräuschquellen (Außengeräte der Haustechnik) auf die umgebende Bebauung untersucht. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„In den nachfolgenden Tabellen sind die in der vorliegenden Untersuchung für den geplanten Lebensmittelmarkt im Kohlhofweg 4 in Neunkirchen-Furpach ermittelten Geräuschimmissionen den gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.“

Beurteilungspegel tags

Immissionsort		Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert tags dB(A)
Nr.	Bezeichnung	$L_{r,Tag}$ in dB(A)	
1	Kohlhofweg 3	55	55
2	Kohlhofweg 23	55	55
3	Kohlhofweg 5	55	55
4	Kohlhofweg 7	55	55
5	Kohlhofweg 1	52	55
6	Lautzweilerweg 1	40	50
7	Bei der Alten Furt 3	46	50

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten tags zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. um bis zu 10 dB unterschritten werden.

Beurteilungspegel nachts

Immissionsort		Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert nachts dB(A)
Nr.	Bezeichnung	$L_{r,Nacht}$ in dB(A)	
1	Kohlhofweg 3	32	40
2	Kohlhofweg 23	34	40
3	Kohlhofweg 5	29	40
4	Kohlhofweg 7	33	40
5	Kohlhofweg 1	31	40
6	Lautzweilerweg 1	21	35
7	Bei der Alten Furt 3	24	35

Die Immissionsrichtwerte nachts werden danach um mindestens 6 dB (A) unterschritten.

Die tagsüber und nachts zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls nicht überschritten.

Voraussetzung für dieses Ergebnis ist die Umsetzung der folgenden, in der Berechnung berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen:

- *Asphaltierung der Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes*
- *Einhäusung des Anlieferungsbereiches über eine Länge von ca. 21 m mit Tor an der Einfahrt; dieses Tor wird für die Zeit der Entladung der Lkw geschlossen*
- *Keine Warenanlieferung in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr)*
- *Nutzung der Stellplätze im wesentlichen Bereich des Parkplatzes vor der Südostseite des Marktes für die Parkbewegungen der Mitarbeiter im Nachtzeitraum*
- *Einhaltung der Geräuschemissionen der stationären Geräuschquellen im Außenbereich (...)"*

7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern, da hier lediglich ein ehemaliger Lebensmittelmarkt durch einen neuen modernen Fachmarkt ersetzt wird. Zudem werden die Parkplätze neugestaltet. Durch die Nachnutzung des bestehenden Bereiches wird die Verhinderung eines städtebaulichen Missstandes durch ein leerstehendes Objekt erreicht.

Der zentrale Versorgungsbereich der Kreisstadt Neunkirchen im Umfeld des Marktes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil hat die Ansiedlung des neuen Netto Marktes positive Auswirkungen auf die Wirtschaft in Furpach da Arbeitsplätze geschaffen werden und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ermöglicht wird.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Neuansiedlung des Vorhabens werden Arbeitsplätze geschaffen.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Limbacher Straße auf kurzem Wege sichergestellt.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu befürchten.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Verhinderung eines städtebaulichen Missstandes durch Umnutzung eines ehemaligen SB-Marktstandortes
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Furpach
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Hervorragende Standortvoraussetzungen durch integrierte Lage und geringem Erschließungsaufwand

7.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der parallelen 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

7.3 FAZIT

Die Kreisstadt Neunkirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Netto Markt Kohlhofweg“ sowie die parallele 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 03.09.2020

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut

8 ANHANG

8.1 BESTANDSAUFGNAHME BIOTOPTYPEN – ARTENLISTE (STAND JANUAR 2020)

Tabelle 10: Baumhecke (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	7
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	7
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeer-Kirsche	X
<i>Robinia pseudacacia juv.</i>	Robinie	X
<i>Rosa spec.</i>	Rose	X
<i>Tilia spec.</i>	Linde	X
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	8
Mittelwert		6,7

Tabelle 11: Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	5
<i>Centaurea jacea s. str.</i>	Wiesen-Flockenblume	4
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	6
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	4
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufskraut	8
<i>Galium album</i>	Weiße Labkraut	5
<i>Geranium rotundifolium</i>	Rundblättriger Storzschnabel	6
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundelrebe	7
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	4
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	3
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut	X
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze	4

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	X
<i>Poa spec.</i>	Rispengras	X
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	6
<i>Taraxacum officinale agg.</i>	Löwenzahn	7
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	X
Mittelwert		5,3

Tabelle 12: Baumreihe (2.12)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X
Mittelwert		X

Tabelle 13 Teilversiegelte Fläche (3.2)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufskraut	8
<i>Lactuca serriola</i>	Kompaß-Lattich	4
Mittelwert		6

Tabelle 14: Gehölzdominierter Ufersaum (4.14)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	X
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X
<i>Salix spec.</i>	Silberweide	X
<i>Tilia spec.</i>	Winter-Linde	X
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	8
Mittelwert		6,5

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

* WR, Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO

* WA, Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Reinen Wohngebiet WR
gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

* Wohngebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

BauNVO

* Wohngebäude

* Die der Versorgung des Gebietes
dienenden Läden, Schank- und
Speisewirtschaften sowie nicht
störende Handwerksbetriebe.

* Anlagen für kirchliche, kulturelle,
soziale, gesundheitliche und sport-
liche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsw. zulässige
Anlagen

Im Reinen Wohngebiet WR
sind Ausnahmen gem. § 3 BauNVO
nicht Bestandteil dieses Bebauungs-
planes.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
können als Ausnahmen gem. § 4
Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO
zugelassen werden:

* Betriebe des Beherbergungsgewerbes
* sonstige nicht störende Gewerbe-
betriebe
* Anlagen für Verwaltungen
* Tankstellen

1.1.4	Nicht zulässige Anlagen § 1 Abs. 5 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe auch als Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO	
1.2.1	Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR I und II als Höchstgrenze Im Allgemeinen Wohngebiet WA I und II als Höchstgrenze siehe Plan
1.2.2	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR 0,4 als Höchstgrenze Im Allgemeinen Wohngebiet WA 0,4 als Höchstgrenze Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind Überschreitungen unzu- lässig.
1.2.3	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauNVO	Im Reinen Wohngebiet WR 0,4/0,8 als Höchstgrenze Im Allgemeinen Wohngebiet WA 0,4/0,8 als Höchstgrenze siehe Plan
2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO	
2.1	Bauweise	offen Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO siehe Plan Einzelhäuser Gem. § 22 Abs.2 BauNVO siehe Plan

2.2	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO siehe Plan
2.3	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
3.	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	* Straßenfläche * Fußwegeflächen siehe Plan
4.	Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	Trafostation siehe Plan
5.	Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	Gasdruckleitung Abwassersammler siehe Plan
6.	Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz siehe Plan
7.	Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB	siehe Plan
8.	Mit Leitungsrechten zu gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	siehe Plan
9.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB	Wasserschutzgebiete Schutzzonen II und III Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung des Umweltministers vom 06. März 1986 nach § 79 Abs. 2 Saarl. Wassergesetz -SWG- festgesetzten Wasserschutzgebiete.

Die Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

siehe Plan

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete
§ 1 Abs.4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO

siehe Plan

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§9 Abs. 7 BauGB

siehe Plan

Planzeichenerläuterung

zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

WA	Reines Wohngebiet						
WR	Allgemeines Wohngebiet						
	Nur Einzelhäuser zulässig						
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig						
o	Offene Bauweise						
<table border="1"><tr><td>Nutzungs- art</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Bauweise</td></tr></table>	Nutzungs- art	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Bauweise	Nutzungsschablone
Nutzungs- art	Zahl der Vollgeschosse						
GRZ	GFZ						
Bauweise	Bauweise						
	Baugrenze						
	Hauptfirstrichtung						
	Straßenverkehrsflächen						
	Flächen für Versorgungsanlagen						
	Trafostation						
	Grünfläche - öffentlich						
	Spielanlage						
	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen						
	Wald						
	Sonstige Planzeichen						
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen						
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung						
	Räumliche Geltungsbereichsgrenze des BP						

Rechtsgrundlagen

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- * die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- * die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- * der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- * das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- * das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 1993, S. 482)
- * das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S.1498)
- * das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)
- * das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt Nr. 17 vom 24. April 1998)

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl., I S. 587).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl., I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsblatt des Saarlandes S. 208)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Hinweise

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Einhaltung der Grenzabstände

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

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Bodendenkmäler

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

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Telekommunikationslinien:

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

Hinzuziehung eines Bodenschutz-Sachverständigen

In den Geltungsbereich hineinragend befindet sich eine in Betrieb befindliche Shell- Tankstelle bei der schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Theoretisch besteht die Möglichkeit, dass diese Auswirkungen auf den Geltungsbereich des BP haben. Aus diesem Grund empfiehlt das LUA die Begleitung, Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde und Dokumentation geplanter Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist.

Fledermausschutz

Der zu entfernende Gehölzbestand sowie die abzureißenenden Gebäude sind durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen.

Alle faunistischen Untersuchungen (auch solche innerhalb der Gebäude) sind rechtzeitig vor Abriss und nicht erst unmittelbar davor durchzuführen. Die Ergebnisse sind der dem Landesamt für Umwelt - und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen mitzuteilen.

Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an Außenwänden anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6BauGB

Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)

Siehe Plan,

Hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Erlenbrunnenbach, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme der hier festgesetzten Stellplätze unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzone III des nach Verordnung vom 06. März 1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hirschberg- und Kasbruchtal“. Damit sind im Zuge der Planung die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWag, RiAbwWag), die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie die Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Zulässige Arten von Nutzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Folgende Arten von Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

1. Ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm, dessen Waren sortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Gesundheits- und Körperpflege, Drogeriewaren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Heim- und Kleintierfutter
 - Tabakwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Randsortimente: Die Randsortimente des Einzelhandelsbetriebes dürfen ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.
2. Ein Backshop innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche
3. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
4. die erforderlichen Stellplätze
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
7. Sozialräume und Verwaltungsräume
8. Feuerwehrumfahrten
9. Sonstige Nebenanlagen

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Plangebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 10,5 m

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und dem, durch die Planzeichnung ausgewiesenen Bezugspunktes an der Kante des Kohlhofweges, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der Baulinien ist zulässig. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Zufahrt zu den Stellplätzen, Zufahrt Anlieferbereich

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Planzeichnung,

Der Erlenbrunnenbach wird gem. §9Abs.1Nr.16BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Erhalt des Uferbereiches des Erlenbrunnenbaches

Zum Schutz des Bachlaufes des Erlenbrunnenbaches ist der östliche Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

M2: Entwicklung eines naturnahen Uferbereichs am Erlenbrunnenbach

Zum Schutz des Bachlaufes des Erlenbrunnenbaches ist der westliche Gewässerrandstreifen durch Anpflanzung von standorttypischen, gebietsheimischen Bäumen naturnah zu gestalten. Hier sind mind. 5 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die Pflanzqualität sollte mindestens folgendem entsprechen: Hochstämme, 3xv, StU von 12-14 cm. Die Krautschicht ist durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln.

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

Der Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes ist komplett einzuhauen. Die Einhausung ist so auszuführen, dass die anliefernden LKW während der Entladung vollständig in der Einhausung stehen können. Auf der Einfahrtseite ist ein Rolltor vorzusehen.

Die Dachkonstruktion der Einhausung muss mindestens ein bewehrtes Schalldämm-Maß von $R'w = 25$ dB und das Rolltor ein bewehrtes Schalldämm-Maß von $R'w = 19$ dB aufweisen. Die Wand der Einhausung ist in Massivbauweise zu errichten.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

P1: Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen.

Hierzu ist pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

P2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die mit P2 gekennzeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

P3: Anpflanzung von Baumhecke im südlichen Randbereich

In der mit P3 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet ist eine Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Hierfür sind sowohl Hochstämme als auch Heister und Sträucher zu verwenden (siehe Pflanzliste). Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich des angrenzenden Gebäudes und der Stellplätze sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

P4: Erhalt der Einzelbäume am östlichen Randbereich

Die zwei Einzelbäume innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Stellplätze sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Stand 04.02.2020, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzliste Sträucher

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

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

11. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,9 Grundflächenzahl

GH 10,5 m Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 Baulinie

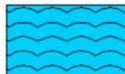
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

  Ein- und Ausfahrt

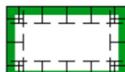
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserfläche, hier: Erlenbrunnenbach

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 M2

Massnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Abgrenzung der Maßnahmenflächen

P1 - P4

Pflanzmaßnahmen



Bäume - Erhalt

Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Schutzabstand Erlenbrunnenbach



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen