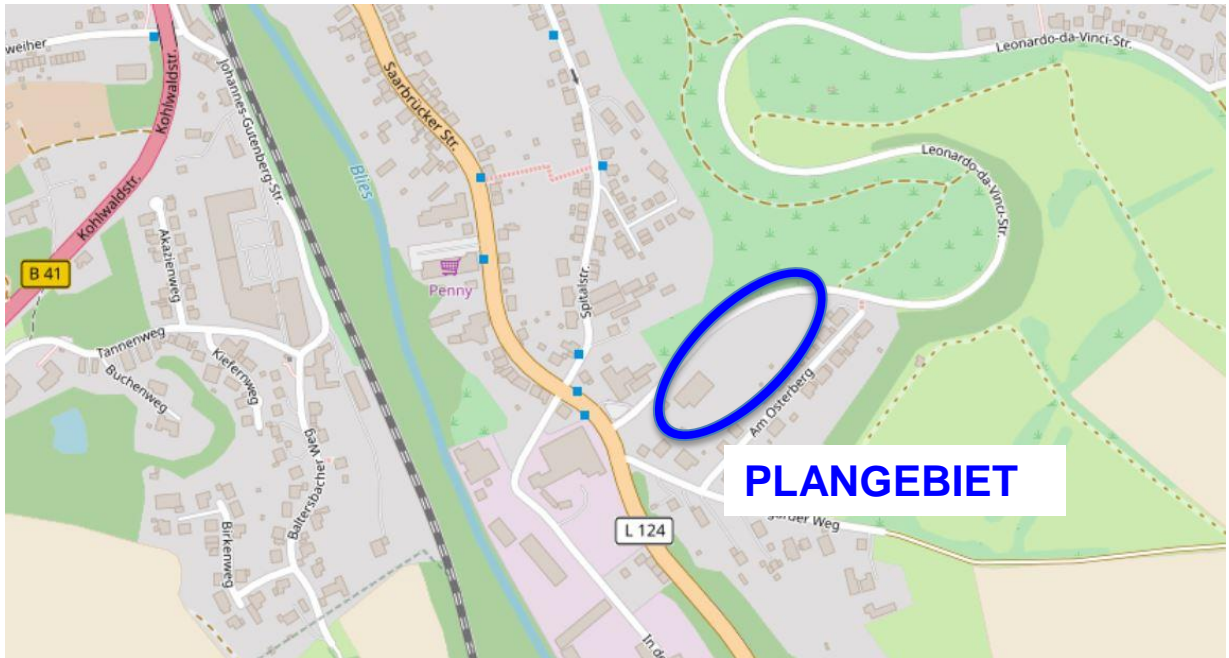


STADT OTTWEILER

Begründung zum Bebauungsplan „Engelsbach“

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



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

Stand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im Dezember 2018

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT-UND
UMWELTPLANUNG GMBH

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

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Stadt Ottweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelsbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

*Planungsanlass
und ziel*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Gärtneriegeländes geschaffen werden. Das dahinterliegende Brachgelände soll ebenfalls mit entwickelt werden. Das Gebäude steht seit einigen Jahren leer und wird lediglich als Lagerplatz genutzt. Der in der Nähe gelegene Discount Markt hat das Bestreben sich zu vergrößern und an dem neuen Standort ein Café mit Sitzbereich anzubieten.

Da es für das Plangebiet bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, wird mit nun vorliegender Planung für die geplanten Nutzungen Baurecht geschaffen.

Unter anderem sind folgende Nutzungen und Funktionen beabsichtigt: Nahversorgung, Deckung des täglichen Bedarfs, sozialer Treffpunkt im Café, usw...

Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Wiedernutzbarmachung im Innenbereich handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm, keine entgegenstehenden Belange), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Planung erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

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

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

2 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Ottweiler. Es ist bereits über die Leonardo-da-Vinci Straße erschlossen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 8.700 qm.

3 BESTANDSSITUATION

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist durch die vorangegangene Nutzung eines Gärtnerbetriebes geprägt. Dieses wird jedoch durch den Abbau der Gewächshäuser und den Rückbau von Lagerflächen sowie der Entfernung der Komposthaufen geräumt. Auch diente das Gelände als Lagerfläche für Baumaterialien wie Steine, Platten, Bauschutt und für Geräte wie Mulcher, Bagger, Fräsen und Ähnliches. Die mehreren großräumigen Gewächshäuser mit integrierten Bewässerungsanlagen bedecken einen Großteil der Fläche.

Der hintere Teil der Fläche definiert sich durch einen topographisch schwierigen und brach gefallen Bereich, der mit Brombeeren dicht zugewachsen ist. Zur Hangkante hin im Osten des Geltungsbereichs stehen einige Bäume in einer

Reihe. Es gibt derzeit zwei Zufahrten zum Gebiet, eine Hauptzufahrt mit Tor und eine Nebenzufahrt, beide von der Leonardo da Vinci Straße aus befahrbar.

Geologie/Böden Durch die Lage im Siedlungsbereich und die Vornutzung als Gärtnerei und Lagerfläche ist in den überwiegenden Teilen mit keinen natürlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Nach der Quartärkarte des Saarlands sind im Plangebiet periglaziäre Lagen über Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomeraten des Rotliegenden und Karbon vorzufinden.

Hydrologie Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes befindet sich der Planungsraum im Bereich des unteren Muschelkalks und Oberen Buntsandsteins, jeweils ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden; permische Magmatite in Form von Rhyolith (R) und Kuselit (K), Kuseler Schichten (ru1), Heusweiler Schichten (cst H); Holzer Konglomerat (hK) mit geringem Wasserleitvermögen.

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Klima Aufgrund der Ortsrandlage und der lockeren Bebauung im Umfeld kann das Plangebiet einem gering belasteten Siedlungsklimatop zugeordnet werden, das an ein Freilandklimatop angrenzt. Die umgebenden Freiflächen bieten genügend Potenzial zur Bildung von Kaltluftmassen.

Biotoptypen Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstückes 42/1 durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei geprägt. Hier finden sich die nun ungenutzten Gewächshäuser, die zur Straße hin durch ruderaler Vegetation und vorwiegend Brombeergebüsche abgegrenzt sind. Der Lagerplatz nordöstlich der Gewächshäuser setzt sich aus Rohbodenflächen und aufgeschütteten Bereichen (Erdreich, Bau-schutt, Grünabfälle) zusammen. Daneben findet sich Pioniervegetation aus ruderalen Kräutern mit Brombeergebüschen, Zierpflanzen und Hochstauden. Der Rückwärtige Bereich (Flurstücke 44/3, 35/3, 34/3) geht nach Nordosten hin mehr in Gebüschstrukturen über, wobei sich Elemente der Hochstaudenfluren und ruderaler Vegetation eingemischt haben. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit konnte dieser Bereich nicht begangen werden. Es finden sich neben Ziergehölzen auch typische heimische Arten wie Weißdorn, Holunder und Hartriegel. Vereinzelt finden sich Jungwüchse oder Stangenhölzer wie Walnuss und Eberesche innerhalb der Gebüschstrukturen.

Der Geltungsbereich selbst ist weitestgehend baulich genutzt und anthropogen überformt. Da sich entlang der Leonardo da Vinci Straße und der Saarbrücker Straße der Gartenbetrieb konzentriert. Hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Osten befindet sich ein Baumstreifen aus vorwiegend Birken, in dem keine Höhlenbäume festgestellt werden konnten.

Schutzgebiete Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) anzutreffen. Auch im direkten Umfeld kommen keine Schutzgebiete vor.

Darum ist nicht davon auszugehen, dass Schutzgebiete beeinträchtigt werden.

ABSP Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Daten zum Biotopschutz) sind keine Aussagen zu dieser Fläche enthalten.

FFH / EU-VSRL Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-

Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) im Plangebiet selbst oder in dessen direktem Umfeld betroffen.

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

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

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

*Landschaftsbild /
Erholung*

Orts- und Landschaftsbild werden überwiegend durch die bestehende Bebauung der Gewächshäuser bestimmt, die durch ihren desolaten und ungeordneten Zustand eher negativ auf das Ortsbild wirken. Daneben besitzt das Plangebiet keine landschaftsbildprägenden Elemente.

Freizeit und Erholung sind innerhalb des Plangebietes nicht von Bedeutung. Da es sich um Privatgelände handelt, steht es der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Altlasten

Altlasten sind für die überplante Fläche nicht bekannt.

Erreichbarkeit

Die Erschließung erfolgt über die „Leonardo da Vinci Straße“ und ist bereits gesichert. Ein Neubau von Straßen zur Erschließung des Gebietes ist nicht erforderlich.

*Umgebende
Nutzungen*

Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, nördlich und westlich befinden sich weitläufigere Grünstrukturen. Die Charakteristik der umgebenden Bebauung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist und es sich somit nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Innerhalb der Straßenfläche liegt eine Kanaltrasse mit Trennsystem. Somit kann § 49 a SWG angewandt werden.

Denkmalschutz

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

*Störfallbetrieb
(Seveso III)*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>FNP</i>	<p>Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>
<i>LEP Umwelt</i>	<p>Der Landesentwicklungsplan Umwelt trifft keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.</p>
<i>LEP Siedlung</i>	<p>Gem. LEP Siedlung wird die Stadt Ottweiler als mittelzentraler Verflechtungsbereich Neunkirchens festgelegt. Dabei bildet sie die Randzone des Verdichtungsraums.</p> <p>Ottweiler wird als Grundzentrum erster Ordnung eingestuft.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht zur Schaffung von Wohnraum dient, sind keine Baulücken anzurechnen. Die Planung steht im Einklang mit dem LEP Siedlung.</p>
<i>Landesplanung</i>	<p>Zur Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche wurde von Dr. Lademann und Partner ein Gutachten erstellt, welches Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan wird.</p>

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

5.1 Städtebauliche Konzeption

Bei den Grundstücken des Plangebietes handelt es sich um teils bereits baulich genutzte Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufsmarkts und eines getrennt stehenden Cafés geschaffen werden. Es handelt sich um einen Markt, der aus der näheren Umgebung umsiedeln möchte, um sich zu vergrößern und sein neues Verkaufskonzept zu etablieren. Dabei soll die vorhandene Erschließung genutzt werden. Zur Erschließung des Gebiets sind zwei Einfahrten vorgesehen, die sowohl den Markt als auch das Café innerlich erschließen. Der dazugehörige Parkplatz soll teilbegrünt werden.

Die hinter dem Markt gelegene Grünfläche soll in ihrer Struktur erhalten bleiben.

Auch soll ein in der Nähe gelegener Wertstoffcontainerstandort in den Norden des Geltungsbereichs in den Randbereich der Grünfläche entlang der Leonardo da Vinci Straße verlagert werden. Insgesamt sollen ca. 15 Container verlagert werden.

Durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers am Ortsrand von Ottweiler und somit dem Innenbereich zugehörig wird dem Grundsatz Innen vor Außenentwicklung nachgekommen. Grundsätzlich sind für eine Bebauung bereits baulich genutzte Flächen den Flächen, die noch unbebaut sind und sich im Außenbereich befinden, vorzuziehen.

Damit der Einbindung in das vorhandene Ortsbild Rechnung getragen wird, wird dafür Sorge getragen, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen.

5.2 Festsetzungen

Um die beabsichtigte Planung umzusetzen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einkaufsmarkt fest. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Verkauf von Lebensmitteln.

Innerhalb des Sondergebiets sind gem. § 11 Abs.2 BauNVO zulässig:

1. Ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger, mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm
2. Ein Café mit Bistrobereich
3. Die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wird im Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Dies liegt daran, dass das Sondergebiet fast vollständig für Gebäude und Stellplätze genutzt wird, aber auch relativ eng umgrenzt wurde, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der **maximalen Gebäudehöhe** bezogen auf die Höhe über NN. Diese wird auf 280,5 m festgesetzt, sodass eine Gebäudehöhe von ca. 9 m zulässig wäre. Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um 20 % überschreiten.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, die in diesem Fall dadurch definiert wird, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

Dies soll einen größtmöglichen Spielraum der geplanten Gebäude ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt, die so dimensioniert sind, dass ein gewisser Spielraum für die Anordnung der Gebäude besteht. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind **Stellplätze** innerhalb des gekennzeichneten Bereichs allgemein zulässig. Dies soll ermöglichen, dass die erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplangebiet selbst nachgewiesen werden können. Um ein städtebaulich ansprechendes Bild zu erreichen, ist es notwendig die Stellplätze vor dem Einkaufsmarkt zu begrünen. Dazu wird festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Auf dem Stellplatz selbst sind 5 Bäume vorgesehen. Die restlichen Bäume sind entlang der Leonardo-da-Vinci-Straße bzw. hinter dem Markt anzuordnen und den Stellplätzen zuzuordnen.

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietsfläche zugelassen. Die Festsetzung für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen ist erforderlich, da solche Nebenanlagen aus technischen Gründen nicht immer innerhalb Baugrenzen untergebracht werden können.

Lärmschutzmaßnahmen Gemäß dem Lärmschutzgutachten werden folgende **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** und sonstigen Gefahren im

Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB getroffen.

Zum Schutze der Anwohner und zur Einhaltung der Lärmwerte werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- An Werktagen (Mo-Sa) sind der Markt und das Bistro nur tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr geöffnet.
- Die Anlieferung von Waren erfolgt an Werktagen (Mo-Sa) zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.
- Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz sind asphaltiert oder erhalten eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase mit einer Fugenbreite < 5 mm
- Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen werden auf die folgenden Grenzwerte begrenzt. Die genannten Schalleistungspegel gelten unter der Voraussetzung, dass die Emissionen der Geräte einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sind und keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Bezeichnung	L _{WA} Tag/Nacht	Einwirkzeit Tag 7-20 Uhr	Einwirkzeit Ruhezeit 6-7 u. 20-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstd. zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	(min)	(min)	(min)
Dachhaube Fortluft, Markt	60	780	180	0
Dachhaube Zuluft, Markt	60	780	180	0
Dachhaube Fortluft, Bistro	60	780	180	0
Dachhaube Zuluft, Bistro	60	780	180	0
Dachhaube Abluft Ofen/Bachvorbereitung Bistro	65	780	180	0
Rückkühler (Summenpegel), Dach Anlieferung	65	780	180	60
Wärmepumpe (Summenpegel), Dach, Anlieferung,	76	780	180	60

Die Lärmschutzvorkehrungen basieren auf einer gutachterlichen Stellungnahme zu Geräuschemissionen und -immissionen, erstellt vom TÜV Nord, 29.10.2018 . Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan.

6 GRÜNORDNUNG

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

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

Folgende **grünordnerischen Festsetzungen**, die dazu beitragen, den durch die geplante Bebauung induzierten Eingriff zu mindern und teilweise auszugleichen, werden im Bebauungsplan getroffen:

Grünfläche

Es werden private, dem Markt zugehörige **Grünflächen** innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist ein Containerstandort zulässig. Der Containerstandort ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Da der Containerstandort vom Kreuzungsbereich

der Saarbrücker-Straße / Leonardo-da-Vinci Straße verlagert wird, handelt es sich um eine bestandssichernde Maßnahme.

*Anpflanzen von
Bäumen etc.*

Es werden **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen** festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Der Stellplatz an sich ist mit 5 Bäumen zu begrünen. Sonstige der Stellplatzfläche zuzuordnende Bäume sind frei auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu verteilen.

Pflanzliste:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa	i.S.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

*Erhaltung von
Bäumen etc.*

Es werden **Bäume zur Erhaltung** festgesetzt, die im östlichen Hangbereich stehen und nicht von der Baumaßnahme betroffen sind. Es wird festgesetzt, dass Bäume innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zu erhalten sind.

Hinweis:

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

Maßnahmenflächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich wird durch Sukzession zu einer gehölzbetonten Struktur entwickelt. Diese dient sowohl der Avifauna, als auch potenziellen Haselmausvorkommen als Habitat.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Darüber hinaus weist das Plangebiet den Vorteil auf, dass die Erschließung bereits vorhanden ist.

Weiterhin handelt es sich um leerstehende Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei, die nun einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden sollen. Der nahe gelegene Supermarkt sucht eine Ausweichfläche um sich zu vergrößern. Dies ist am jetzigen Standort, dessen Einfahrtssituation von der Hauptstraße auch deutlich schwieriger ist, nicht möglich. Daher bietet sich die Fläche sehr an. Da keine weiteren Freiflächen im näheren Umfeld existieren, kommen in diesem Fall keine anderweitigen Standortalternativen in Betracht. Daher kann von einer weiteren Betrachtung abgesehen werden.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die Flächen bzw. Gebäude in ihrem Bestand erhalten blieben und die Fläche weiter ungenutzt mit den baulichen Relikten der Gärtnerei bestehen blieben. Eine negative Entwicklung des Plangebietes über die kommenden Jahre wäre zu befürchten. Eine Wiedernutzung wäre nur im Rahmen gem. § 34 BauGB möglich, da für das Plangebiet bislang kein Bebauungsplan existiert.

8 HINWEISE

Die Vorschriften des saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen, zu beachten.

Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §12 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Oktober und dem 28. Februar).

Das Lärmschutzgutachten weist darauf hin, dass lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen sollen.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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

*Wohn-
bedürfnisse*

Wohnbedürfnisse sind in dem Bebauungsplan nicht relevant, da es um den Bau eines Supermarktes geht. Die angrenzende Wohnbebauung ist durch die topographisch abgeschottete Lage und die Distanz zum Vorhaben nur gering betrof-

fen.

*Soziale und
kulturelle
Bedürfnisse*

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

*Raumstruktur / zentrale
Versorgungsbereiche*

Das Vorhaben ersetzt eine aktuelle bauliche Struktur, indem der zentrale Versorgungsbereich sich innerhalb Ottweilers verlagert. Das Vorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung, sodass der Bebauungsplan diesem Belang Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Raumstruktur.

*Denkmalschutz/
Orts-/Landschaftsbild*

Im Geltungsbereich selbst sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Der Bebauungsplan fügt sich mit seinen getroffenen Festsetzungen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Er ersetzt marode Strukturen durch neue Bausubstanz, die das Ortsbild aufwerten.

Bei der Aufstellung der Planung wird somit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Rechnung getragen.

Kirchliche Belange

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

*Belange des
Umweltschutzes*

Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt (siehe Anhang I). Demnach stehen der Planung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen, wenn entsprechende Schutz-/ Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Flora/Fauna

Im Bebauungsplan ist der weitgehende Erhalt der nordöstlichen Gehölzstrukturen vorgesehen. In erster Linie werden die bereits anthropogen überprägten Bereiche überplant, sodass der Eingriff in die vorhandenen Strukturen möglichst gering gehalten wird und lediglich geringwertige Strukturen entfallen. Zudem ist vorgesehen die Bäume entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zu erhalten.

Eingriff/Ausgleich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, was auf die vorgefundene Situation der Umweltpotentiale im verdichteten Siedlungsbereich zurückzuführen ist. Zudem wird durch den Erhalt von Grünflächen innerhalb des Plangebietes und festgesetzten Baumerhalt dazu beigetragen, den Eingriff möglichst gering zu halten und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu minimieren.

Es lässt sich also festhalten, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

Schutzgebiete

Biotope oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Damit sind keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu befürchten.

Boden/Wasser

Da bereits im Bestand Teile der Fläche versiegelt sind, sind die zusätzlichen

Verdichtungen als unerheblich einzuschätzen. Die Festsetzungen der GRZ erlaubt eine maximale Überbauung der Fläche von 4.000 qm. Es ist daher von negativen Auswirkungen auf das Potential Boden und damit auch auf das Potential Wasser auszugehen. Das Regenwasser auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Klima/Lufthygiene Der Belang des Klimaschutzes wird insofern nachgekommen, als die Stellplatzfläche teilbegrünt wird und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begründung vorzusehen ist. Lokal wird das Mikroklima verändert, indem sich die versiegelten Flächen stärker aufheizen als die Umgebung. Dennoch kommt es zu keinen klimatischen Schwankungen da im Umfeld ausreichend Grünstrukturen wie Streuobstwiesen oder Waldstrukturen vorzufinden sind.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die sich in erheblichem Maße negativ auf die Lufthygiene auswirken.

Belange der Wirtschaft Bei der Aufstellung der Planung wird § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan ein Sondergebiet für Einzelhandel vorgesehen ist, in dem Einzelhandelsbetriebe bzw. Gewerbebetriebe zulässig sind. Der Bebauungsplan zielt explizit auf die Versorgung der Bevölkerung und die Belange der Wirtschaftssteigerung ab.

Die Unzulässigkeit verschiedener Nutzungen des gewerblichen Bereiches (z.B. Vergnügungsstätten, Bordelle, Tankstellen, Spielhallen) erfolgt aus den im Vorangegangenen dargelegten Gründen zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung.

Freizeit/Naherholung Die Belange von Freizeit und Naherholung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Da die Fläche bereits im Vorhinein einem privaten Eigentümer angehört ist, eine Freizeit- und Naherholungsfunktion nicht gegeben.

Verkehr Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs erwarten lassen. Die Belange des ÖPNV werden nicht beeinträchtigt. Bei der Aufstellung der Planung wird somit § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Rechnung getragen. Erschließung ist über die Leonardo-da-Vinci-Straße bereits vorhanden.

Verteidigung Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 werden von der Planung nicht berührt.

Hochwasserschutz Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 werden von der Planung somit nicht berührt.

Weiteres Abwägungsmaterial Es wird darauf hingewiesen, dass Beschlussvorlagen zu den einzelnen Verfahrensschritten der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplanverfahrens sind. Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Be-

bauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

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

Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld Vorkommende Pflanzenarten bieten allgemein häufigen und nicht gefährdeten Arten potenzielle Lebensraumstrukturen
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Rohbodenbereiche, Aufschüttungen und Saumstrukturen bieten Eidechsen potenzielle Habitate
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in angrenzenden Baumbeständen sowie in angrenzender Wohnbebauung sowie leer stehenden Gebäuden möglich.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	sehr wahrscheinlich keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten, hoher Störgrad durch Straße, Lage im Siedlungsbereich keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblich negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		Habitatverluste gut ausgleichen können.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der angrenzenden stark befahrenen Hauptstraße besteht bereits eine anthropogene Vorbelastung, weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind.

Ergebnis

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

Tagfalter

Innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich ausreichend Blütenpflanzen vorhanden, um allgemein häufigen und nicht gefährdeten Arten potenzielle Habitate zu bieten. Planungsrelevante Arten sind jedoch aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten. Zudem finden sich östlich des Plangebietes weitläufige Wiesenflächen und Streuobstwiesen, die potenziell betroffenen Arten durchaus als Ersatzhabitate dienen können. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die Strukturen nordöstlich der Gewächshäuser stellen durchaus ein geeignetes Habitat für Mauer- und Zauneidechsen dar. Neben Rohbodenbereichen mit grabbarem Bodensubstrat und Saumstrukturen finden sich hier zudem sonnenexponierte Aufschüttungen und anthropogene Strukturelemente (Bauschutt, Paletten, Pflastersteine). Dem gegenüber steht die geringe Größe des Plangebiets, die isolierte Lage und die anhaltende Nutzung bzw. Befahrung der Lagerflächen. Es ist daher unwahrscheinlich, dass seit Einstellung des Gärtnereibetriebes einzelne Individuen planungsrelevanter Arten etablieren konnten.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich konnten im Rahmen der Ortsbegehung keine potenziellen Quartierbäume festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der wenigen Offenflächen ist eine Nutzung als Jagdhabitat jedoch als unwahrscheinlich anzusehen. Somit kann eine unmittelbare Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Innerhalb des Plangebiets ist lediglich der nordöstliche Gehölzbereich als potenzielles Habitat für die Avifauna zu betrachten. Da diese Bereiche von der Planung nur unwesentlich betroffen sind und weitgehend erhalten bleiben, kann eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Potenziell im Umfeld vorkommende Arten, die das Plangebiet u.U. bei der Nahrungssuche aufsuchen, stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 d. VS-RL verschlechtern wird. Außerdem stehen auch im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Flächen mit geringerem Störgrad zur Verfügung (insbesondere die östlich gelegenen offenen und halboffenen Wiesen- und Streuobstwiesenbereiche), auf die die Arten ausweichen können.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sollten vor ihrem Abriss auf Fledermäuse bzw. gebäudebrütende Vogelarten überprüft werden.
- Vegetationsbestände, insbesondere Gehölze, die nicht innerhalb der Baugrenzen liegen bzw. an den Geltungsbereich angrenzen, sind durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

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

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

Quellen-
verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungerring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (Castor fiber albus) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2017): Lepidoptera-Atlas 2016. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]