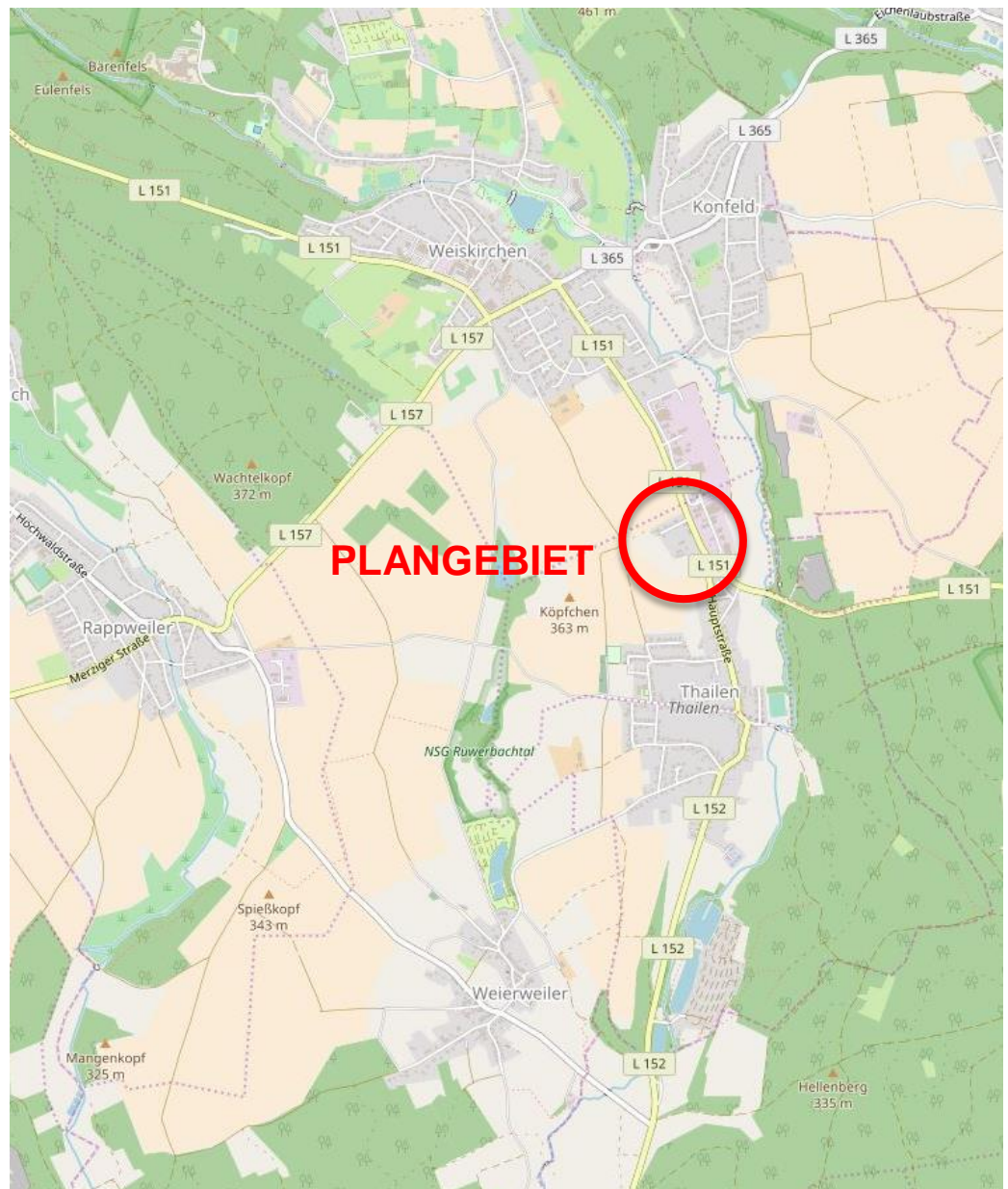


Gemeinde Weiskirchen Ortsteil Thailen

Begründung zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB



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

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde,
für die Gemeinde Weiskirchen
Völklingen, im November 2018



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

Ziel und Anlass der Planung Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Flächen eines ehemaligen Sägewerkes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen die Fläche des ehemaligen Sägewerks wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und zum anderen soll die bislang lückenhafte wohnortnahe, örtliche Grundversorgung der Einwohner von Weiskirchen und den umliegenden Gemeindeteilen dauerhaft nachhaltig gesichert und gestärkt werden. Ferner dient die Ansiedelung der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Verfahren Da es sich bei dem Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, bereits bebaut und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 handelt, wurde im Vorfeld eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Eine UVP-Pflicht liegt für das Vorhaben somit nicht vor (vgl. Anhang).

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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.

Der Rat der Gemeinde Weiskirchen hat am 29.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 29.11.2018 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Die Kartierung vor Ort und die artenschutzrechtliche Bewertung wurden von der Fa. PlanConsultUmwelt (PCU) durch Herrn Horras durchgeführt.¹ Die vorliegende Planung stützt sich auf diese Aussagen.

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

¹ PlanConsultUmwelt (PCU), Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen“, Artenschutzrechtliche Begehungen, Saarbrücken, September 2018

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Thailen an der Hauptstraße. Es handelt sich um die Fläche eines ehemaligen Sägewerkes.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 9.000 qm.

3. BESTANDSSITUATION

Vorhandene Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit die Gebäude des ehemaligen Sägewerks Wendels. Neben drei Gebäuden sind die Böden in einigen Bereichen durch Lagerflächen, Zufahrten u.ä. stark versiegelt, bzw. in Bereichen mit Schotterflächen teilweise versiegelt. Diese überformten Flächen machen einen Großteil der Flächen im Geltungsbereich aus.

Umgebende Nutzungen

Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich vereinzelte Wohnbebauung. Im Osten befinden sich Betriebe des Gewerbegebietes „Auf der Heide“. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Vorhandene Grünstrukturen

Die Fläche wird im Bestand teilweise intensiv baulich genutzt und ist mit Gebäuden bestanden. Dadurch sind lediglich in den westlichen und östlichen Randbereichen nicht standortgerechte Nadelbäume vorhanden. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein Zierrasen mit einzelnen Obstbäumen und einem großen Walnusbaum.

Erreichbarkeit

Die Flächen sind bereits über die Hauptstraße (L 151) erschlossen. Darüber besteht auch eine gute Anbindung an das Gemeindezentrum von Weiskirchen.

Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saar-Nahe-Bergland Sandgebiete (NE 2.03.01.14, Untereinheit: Hochwaldvorland²).

Geologie, Boden, Hydrologie

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet, das bedeutet, dass die Böden bereits stark anthropogen überformt sind.

Laut Quartärkarte kommen im Plangebiet Parautochthone Deckschichten (> 1m Mächtigkeit) mit Hangschutt, Solifluktionsschutt und Fließerdern, verbreitet mit Lößlehmeteiligung vor (qp,,fl).

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet ein Hauptgrundwasserleiter des mittleren Buntsandsteins und Kreuznacher Schichten (sm+ro3) mit hohem Wasserleitvermögen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung nicht vorhanden.

Klima

Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist, stellt es ein Siedungsklimatop dar. Es hat keine Auswirkungen auf Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete.

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

- Biotoptypen*³ Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut. Es befinden sich voll- bzw. teilversiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. In den unversiegelten Bereichen sind zwar Grünstrukturen vorhanden (Rasenflächen mit Einzelbäumen, Nadelholzbestände, Ruderalflächen), diese sind durch die vorhandene Nutzung als Sägewerk aber bereits stark anthropogen überprägt.
- Aufgrund der vorhandenen Nutzung stellt das Plangebiet lediglich in den Randbereichen einen Lebensraum für störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten dar.
- Schutzobjekte/-gebiete* Die flächendeckende Biotoptypenerfassung im Plangebiet ergab keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht.
- Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG). In der Kartierung besonders schutzwürdiger Biotope im Saarland vom Landesamt für Umweltschutz sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorgenommen.
- In einem Abstand von ca. 150 m südlich und 26 m westlich finden sich Magere Flachland-Maehwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (Lebensraumtyp: 6510), die von der Planung jedoch nicht berührt werden.⁴
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes.
- ABSP* Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.
- LAPRO* Das LAPRO trifft für das Plangebiet keine Aussagen.
- Natura2000* Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.
- Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).
- 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.
- Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse⁵ mit vier Begehungen vor Ort (15.07., 29.07., 25.08.2017 und 18.09.2018) durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kam:

³ Beschreibung und Dokumentation, siehe PlanConsultUmwelt (PCU), Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen“, Artenschutzrechtliche Begehungen, Saarbrücken, September 2018

⁴ ebenda

⁵ ebenda

Bei der Untersuchung vor Ort wurden die Flächen im Geltungsbereich vom Kartierer auf Amphibien, Vogelfauna, Reptilien und von einer Expertin auf Spuren von Fledermäusen untersucht. Dabei wurden lediglich Mehlschwalbennester festgestellt. Die weiteren Hallen und Gebäude weisen ansonsten keine relevanten Arten auf. Das Gebiet ist bereits teilweise stark versiegelt, liegt an einer viel befahrenen Straße und weist eine gewerbliche Vornutzung auf, sodass Auswirkungen, wie zusätzliche verkehrsbedingte Schadstoffemissionen oder zusätzliche Versiegelung eine geringere Relevanz aufweisen als bei Planungen im Außenbereich.

Bis auf die Schwalbennester und unter Berücksichtigung von Ersatzmaßnahmen für diese (Nisthilfen für Schwalben) wurden keine Anzeichen dafür gefunden, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungsverbot und Störungsverbot) erfüllt werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten. Wesentlich dafür ist, dass von den geplanten Nutzungen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und potenziell beeinträchtigte Tierarten in den Randbereichen mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern. Dem Planvollzug stehen somit aus Gründen des Artenschutzes keine Hindernisse entgegen.

Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein weiterer Untersuchungsbedarf der Tierartenvorkommen im Plangebiet ergibt sich auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse aus Sicht des Gutachters nicht.

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* Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Thailen. Das Plangebiet wird derzeit bereits durch das vorhandene Sägewerk bestimmt und genutzt. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch die gewerblichen Nutzungen auf der anderen Seite der Hauptstraße sowie durch die Wohnbebauung und Mischnutzung auf den Grundstücken im weiteren Umfeld.

Durch den Bebauungsplan soll die Neuansiedlung eines Vollsortimentermarktes ermöglicht werden. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind hierdurch nicht zu erwarten, da sich der Einkaufsmarkt, im Vergleich zur Vornutzung, insgesamt gut einpasst.

Das Ortsbild wird bereits jetzt durch das bestehende Gebäude und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes bestimmt.

Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet bisher nicht.

Altlasten Zum Ausschluss des Altlastenverdachtes auf Grund der vormaligen Nutzung als Sägewerk wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine Altlasten-Erkundung durchgeführt.

Die Maschinen wurden immer mit Strom betrieben, geheizt wurde ausschließlich mit Holz. Das gesägte Holz wurde nicht chemisch behandelt. Infolgedessen wurde auch kein Chemikalienlager angelegt. Das Grundstück ist ausschließlich mit Naturschotter verfüllt.

Da sich in keiner der durchgeführten Bohrungen ein Hinweis auf Schadstoffeinträge ergeben hat, wird keine Veranlassung gesehen, eine weitere Altlastenerkundung durchzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Begleituntersuchung für die Entsorgung der Abbruch- und Aushubmassen ausreichend sein wird.⁶

Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet derzeit bereits bebaut ist und es sich um eine Nachnutzung der Fläche handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Somit ist der § 49a SWG nicht anzuwenden.

In Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Gemeinde wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt, um die geordnete Entsorgung von Niederschlagsabwasser sicher zu stellen.

Denkmalschutz

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

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weiskirchen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, welche im Norden und Süden von gemischten Bauflächen umgeben ist.

Da im vorliegenden Fall die Festsetzung eines Sondergebietes getroffen werden soll, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

*LEP
Teilabschnitt Umwelt*

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt⁷ vom 13. Juli 2004 enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Die Fläche ist sowohl mit der Kategorie überwiegend Wohnen als auch überwiegend Gewerbe gekennzeichnet. Außerdem grenzt die Fläche im Westen an ein Vorranggebiet Landwirtschaft, welches aber von den Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Teilabschnitt Siedlungen

Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird Thailen als Nahbereich dem Grundzentrum Weiskirchen zugeordnet. Weiskirchen wird als Grundzentrum im mittelfentralen Verflechtungsbereich der Stadt Wadern eingestuft.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einkaufsmarkt, der die durch die BauNVO abgeleiteten Orientierungswerte für großflächigen Einzelhandel von 1.200 qm Geschossfläche, bzw. 800 qm Verkaufsfläche überschreitet.

Das Vorhaben muss insbesondere auf Grund der folgenden Vorgaben des LEP Siedlung für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf die Verträglichkeit mit den Zielen der Landesplanung überprüft werden.

⁶ Schreiben vom 27.09.2017 zu Grundstück Hauptstraße 145 in Weiskirchen-Thailen, Einstufung Altlastenverdacht von LBA, Großrosseln

⁷ [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=32147&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=32147&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0)

- Laut Ziel (Z) 41 ist in **nicht-zentralen Gemeindeteilen** („Nahbereich“) die Versorgung der Bevölkerung auf die **wohnrnahe Grundversorgung** mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.
- Laut Z 42 sind **großflächige Einzelhandelseinrichtungen** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO **nur in Ober-, Mittel- und Grundzentren** zulässig.

Es handelt sich bei dem Planbereich um einen Standort außerhalb des als Grundzentrum eingestuften Gemeindezentrums Weiskirchens. Außerdem soll das großflächige Einzelhandelsvorhaben zentralörtliche Versorgungsaufgaben für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen, die über eine wohnortnahe Versorgung für den Ortsteil Thailen hinaus reichen. Thailen ist als Ortsteil unmittelbar südlich vom zentralen Ort Weiskirchen gelegen. Die Lage des Plangebietes am nördlichen Rand des Ortsteils, weist darauf hin, dass bei der Standortauswahl auf eine Fläche möglichst nahe am zentralen Ort geachtet wurde. Dass keine Fläche innerhalb des zentralen Orts gefunden werden konnte, wird unter Kapitel 8 Prüfung von Planungsalternativen näher ausgeführt.

Zur Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP Siedlung sowie zur Analyse der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens und der Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde sowie in den benachbarten Gemeinden, wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt. Dabei wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Verkaufsflächenwerten von 1.400 qm, 1.600 qm und 2.300 qm untersucht. Insgesamt hat sich gezeigt, dass eine Realisierung des Vorhabens bis 1.400 qm empfohlen wird, da diese Variante am verträglichsten ist.⁸

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die zur Berechnung getroffenen Annahmen des Gutachtens nicht allein vom Ortsteil Thailen ausgehen, sondern das Gemeindegebiet Weiskirchens als räumliche Abgrenzung dient, da das geplante Vorhaben zentralörtliche Versorgungsaufgaben für das gesamte Gemeindegebiet übernimmt und die verbrauchernahe Versorgung für Weiskirchen und seine Ortsteile sichern und verbessern soll. Von Z 41 und Z 42 soll abgewichen werden, weil der bisherige Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Weiskirchen die Einwohner derzeit rechnerisch unzureichend mit Waren des periodischen Bedarfs versorgt und zu hohen Kaufkraftabflüssen für Waren des periodischen Bedarfs führt. Zudem konnte in der zentralen Lage von Weiskirchen kein geeigneter Standort gefunden werden. Die Abweichung von den Zielen Z 41 und Z 42 wird also begründet und bezogen auf die Raumverträglichkeit überprüft.

Unter diesen Voraussetzungen können die Ergebnisse des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten für die Variante von 1.400 qm in Bezug auf die Ziele der Landesplanung, wie folgt zusammengefasst werden:

Z 41: Bedarfsgerechte Versorgung

Das geplante Vorhaben trägt zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Weiskirchen bei, insbesondere im Ortsteil Thailen und in Teilen des Ortsteils Weiskirchen, die dem Standort am nächsten gelegen sind. Die übrigen Ortsteile sind für die Ansiedlung heut

⁸ isoplan :marktforschung, Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten für den Neubau eines Lebensmittel-Marktes in Thailen, Saarbrücken, August 2017 und Ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom Oktober 2017

üblicher Lebensmittelmärkte zu klein. Das Vorhaben übernimmt auch für diese Ortsteile in Teilen die Aufgabe der grundzentralen Versorgung. Der Vorhabenstandort ist durch einen straßenbegleitenden und von einer Allee gesäumten Radweg mit der Ortslage von Weiskirchen verbunden. Dadurch ist der Standort gut an die Ortsmitte von Weiskirchen angebunden. Der Standort liegt etwa 700 bis 800 m vom Rand der zentralen Ortslage Weiskirchens und etwa 1.200 bis 1.300 m von der Kreuzung der L151 mit der Losheimer Straße in Weiskirchen entfernt. Insofern ist der Standort zwar im Nachbarortsteil gelegen, aber durch eine möglichst geringe Entfernung zum zentralen Bereich in Weiskirchen geprägt. Die Radverkehrs- und ggf. auch die fußläufige Erreichbarkeit sind vom zentralen Ort aus gegeben.

Der Standort selbst liegt direkt an der Ortsdurchfahrt und gegenüber dem Gewerbegebiet, das mit seinen angesiedelten Betrieben und die dadurch bedingte Nutzung bereits eine gewisse Belebung erfährt.

Z 42: Konzentrationsgebot

In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig. Das Gutachten konnte nachweisen, dass ein 2,5-km großer Radius (definierter Nahbereich abhängig von der Einwohnerdichte) um den Vorhabenstandort einen größeren Teil der Bevölkerung umfasst, als der zentrale Ortskern von Weiskirchen. „Aus siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten ist der Vorhabenstandort damit besser für die Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Weiskirchen geeignet, als Alternativorte im Ortsteil Weiskirchen.“⁹

Auf Grundlage des definierten Nahbereiches von 2,5 km um den Standort und der in diesem Einzugsbereich lebenden Bevölkerung (Mantelbevölkerung) wurde ein Verkaufsflächenbedarf von 1.050 bis 1.370 qm berechnet. Für diese Verkaufsfläche ist also eine entsprechende für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerung vorhanden.

Dabei wurde der Umsatz des Marktes auf 35 % der relevanten Kaufkraft der Mantelbevölkerung beschränkt, um als unschädlich eingestuft zu werden. Somit ist im Nahbereich von 2,5 km mindestens ein Markt in dieser Größenordnung von 1.050 bis 1.370 qm tragfähig. Aufgrund der bisher äußerst lückenhaften Ausstattung der Gemeinde mit Lebensmittelmärkten, würde sich auch eine 10-20% größere Verkaufsfläche des Vorhabens nicht schädlich auswirken, da selbst dann die Kaufkraftbindung der Gemeinde für nahversorgungsrelevante Waren noch unterdurchschnittlich bliebe.

Z 43 Großflächigkeit:

Das Vorhaben ist als großflächig anzusehen, da für den geplanten Lebensmittel-Markt eine Verkaufsfläche von mindestens 1.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen ist. Die Gemeinde muss für großflächigen Einzelhandel dieser Art ein Sondergebiet ausweisen. Ein Raumordnungsverfahren ist für ein Vorhaben dieser Größenordnung nicht erforderlich.

Z 44 Kongruenzgebot:

Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen. Die Berechnungen haben ergeben, dass das Vorhaben seinen voraussichtlichen Umsatz allein aus 45 % bis 75 % der zurzeit aus der Gemeinde Weiskirchen abfließenden Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs decken

⁹ isoplan :marktforschung, Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten für den Neubau eines Lebensmittel-Marktes in Thailen, Saarbrücken, Oktober 2017, S. 7

kann. Das Vorhaben ist nicht auf Zuflüsse von Kaufkraft von Bewohnern aus anderen Gemeinden angewiesen. Das Kongruenzgebot ist eingehalten.

Z 45 Beeinträchtungsverbot:

Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes im zentralen Versorgungsbereich von Weiskirchen bzw. der benachbarten Gemeinden wird als zumutbar angesehen. Bei einer Verkaufsfläche von 1.400 qm bleibt die Umsatz-Umverteilung unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 % für diese Bereiche in Weiskirchen und den Nachbargemeinden. In geringem Maße wird das Bestandsgeschäft der Nahversorgungslagen in Weiskirchen beeinträchtigt. Allerdings handelt es sich dabei einerseits um Lagen außerhalb des schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiches und andererseits um Einzelhändler, die nicht in der Lage sind die Nahversorgung der Bevölkerung in Thailen mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.¹⁰

Insgesamt wird durch das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion in der Nahversorgungslage Weiskirchen-Thailen erst hergestellt bzw. gestärkt, so dass diese Beeinträchtigung in Kauf genommen werden kann und nicht erheblich ist.

Z 46 Städtebauliches Integrationsgebot:

Es wird festgestellt, dass das Vorhaben mit 1.400 m² Verkaufsfläche eine angemessene Größenordnung hat und bezüglich des Warensortiments und Einzugsbereiches einem Grundzentrum angemessen ist.

Der geplante Standort liegt in einer teilintegrierten Nahversorgungslage in Thailen. Teile der Wohnbebauung in den Ortsteilen Thailen und Weiskirchen sind vom Vorhabenstandort fußläufig erreichbar.

Der Vorhabenstandort liegt darüber hinaus zentral im Gemeindegebiet von Weiskirchen und ist sehr gut geeignet, grundzentrale Teilaufgaben des Ortszentrums für die ganze Gemeinde zu übernehmen. Es konnte gezeigt werden, dass es im Ortsteil Weiskirchen keinen geeigneten Standort für diese zentralörtliche Aufgabe gibt (siehe Kapitel 8).

Insgesamt kann der Standort, auch in Funktionsteilung mit dem zentralen Versorgungsbereich Weiskirchen, als teilintegriert angesehen werden.

Fazit

Ein Lebensmittelvollsortimenter ist für die dauerhafte, nachhaltige Stärkung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung in der Gemeinde Weiskirchen wichtig und im Sinne des Planungswillens der Gemeinde. Die bislang mit 10,1 Mio. € sehr hohen Kaufkraftabflüsse für Waren des periodischen Bedarfs belegen die bislang lückenhafte Grundversorgung in der Gemeinde Weiskirchen.

Durch einen Vollsortimenter - auch am einzig verfügbaren nicht-zentralen Standort Thailen - wird die Nahversorgung in der unterversorgten Gemeinde Weiskirchen entscheidend verbessert, weite Einkaufswege verkürzt und das Verkehrsaufkommen verringert.

In der Auswirkungsanalyse wurde das Szenario 3 mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² als verträglich eingestuft. Bei der Realisierung des Vorhabens in dieser Größenordnung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die betroffenen Wettbewerber und keine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit schützenswerter Versorgungsbereiche zu erwarten.

¹⁰ Stellungnahme der Fa. Isoplan vom 22.06.2018 zu Schreiben des MIBS, Referat OBB 1.1 Landesplanung, Bauleitplanung

Es konnte nachgewiesen werden, dass die ansässige Mantelbevölkerung im definierten Nahbereich um den Vorhabenstandort über ausreichend relevante Kaufkraft für einen Markt in dieser Größenordnung verfügt. Aus diesen Gründen geht die Gemeinde Weiskirchen davon aus, dass sie mit der Planung ihre Versorgungssituation verbessern wird und erhebliche negative Auswirkungen auf den Raum nicht zu erwarten sind.

Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten berechnet als noch verträgliche Verkaufsfläche die maximale Summe von 1.370 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente (unter „Nahversorgungssegment“ wurden die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ („food“) und „Waren der Gesundheits- und Körperpflege“ („non-food I“) zusammengefasst). Diese wurden auf 1.400 qm aufgerundet, da anders als in anderen Bundesländern im Saarland die „gesamte, für den Kunden zugängliche Fläche des Marktes incl. Windfang, Vorkassenbereich, Gängen, ggf. Zugang zum Pfandautomat u.ä. zur Verkaufsfläche gezählt wird. Regale mit Waren stehen de facto nur auf den verbleibenden Flächen, die dadurch deutlich kleiner sind.“¹¹

Insofern setzt der Bebauungsplan eine Verkaufsfläche von 1.400 m² fest, die in der Größenordnung des ermittelten Bedarfs liegt.

5. PLANUNGSKONZEPT

Geplante Vorhaben

Die Fläche des ehemaligen Sägewerks soll als Einzelhandelsstandort für einen Vollsortimenter-Markt mit den entsprechenden Nebennutzungen (z.B. Backshop) und Stellplätzen ausgewiesen werden. Es wird eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 qm für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment und für das nicht-nahversorgungsrelevante Sortiment vorgesehen. Somit wird ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet ausgewiesen.

Weiterhin soll auf der Fläche ein kleinerer Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist nur solches Gewerbe (z.B. Fitnessstudio), das die umliegenden Nutzungen nicht stört.

6. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem GE allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe/Lagerhäuser/Lagerplätze/öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind ferner interne Erschließungsflächen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

¹¹ ebenda

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Tankstellen und
2. Vergnügungsstätten
3. Bordelle/bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen sowie Bordelle/bordellartige Betriebe und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, dass Vergnügungsstätten die gemäß § 8 BauNVO als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt sind, unzulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten Entwicklung des Gebietes an dieser Stelle des Gemeindegebietes. Sie sind jedoch an anderer Stelle des Gemeindegebietes zulässig.

Ferner ist anzumerken, dass Tankstellen und die von ihnen möglicherweise ausgehenden Lärm- und Geruchsbelästigungen der Entwicklung und dem Erhalt der Wohnnutzung des anliegenden Mischgebietes entgegenstehen. Tankstellen führen durch ein ständiges An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen zu Belästigungen der Nachbarschaft und würden die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Vergnügungsstätten, wie z.B. Discotheken, Spielhallen, Sex-Kinos, etc. sind aufgrund der Lärmbelästigungen von an- und abfahrenden Besuchern, die insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden zu erwarten sind und somit die Wohnruhe der anliegenden Bevölkerung stören, nicht zulässig. Gleiches gilt für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, die im Gewerbegebiet unzulässig sind. Die Ansiedlung vor genannter Nutzungen ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes zulässig.

1.2 Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" (SO) festgesetzt. Zulässig sind:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.400 qm,
2. sowie die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten,
3. Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
4. Gastronomie.

Im SO sind Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen sowie begleitende Randnutzungen (z.B. Backshop), allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für die Gewerbefläche wird die Obergrenze der GRZ mit 0,8 festgelegt.

Für das Sondergebiet "Einzelhandel" wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Eine Reduzierung ist aufgrund der erforderlichen Erschließungsflächen und der begrenzten Plangebietsgröße nicht möglich. Damit wird eine optimierte Flächennutzung des Plangebietes erreicht. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass eine Begrünung der restlichen Flächen in Form einer Rand- und Stellplatzbegrünung erfolgt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Firsthöhe festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe, bzw. bei Flachdächern eine maximale Gebäudeoberkante von 10 m. Bezugspunkt ist das Niveau des fertigen Parkplatzes in Höhe der Gebäudemitte. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.

3. *Bauweise* Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

4. *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen* Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. *Stellplätze und Nebenanlagen* Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. *Artenschutz* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass an den zu errichtenden Gebäuden insgesamt mind. 10 Nisthilfen für Schwalben anzubringen sind.

7. *Lärmschutzmaßnahmen* Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich werden folgende Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Anlieferung mittels LKW sowie Verladetätigkeiten und Abfallentsorgungen sind an Sonn- und Feiertagen sowie in der Zeit von 22:00 - 06:00 nicht zulässig.
- Es ist eine Immissionsschutzwand von 4 m Höhe und 80 m Länge (s.Plan) herzustellen, die zur Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz erforderlich ist, sofern nicht durch andere Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass die entsprechenden Immissionsschutzwerte eingehalten werden.

Die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ersetzen nicht die im Einzelfall im Rahmen von Genehmigungsverfahren vorzulegenden schalltechnischen Gutachten.

Die Festsetzungen sind auf Grundlage der Aussagen zur schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen worden.¹³

Örtliche Bauvorschriften Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO
Es wird festgesetzt, dass die Abwasserableitung im Trennsystem zu erfolgen hat.

¹³ Siehe Heine+Jud, Schalltechnische Untersuchung Neubau eines Lebensmittelmarktes in Weiskirchen-Thailen – Zwischenbericht zur internen Abstimmung, Stuttgart, September 2017

7. GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen insbesondere den Belangen von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Eingriffs-/
Ausgleichs-
bilanzierung*

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die unterhalb von 20.000 qm bleibt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

*Grünordnerische
Festsetzungen*

Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Standort für diese Neupflanzungen ist möglichst in Randbereichen vorzusehen. Es sind möglichst einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Auf eine Eignung gemäß GALK-Liste¹⁴ ist zu achten. Bereits vorhandene Hochstämme können in Anrechnung gebracht werden. Es ist auf den Schutz erhaltenswerter Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18915 zu achten.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN

Ausgangslage

Zur Gemeinde Weiskirchen gehören die Gemeindeteile Weiskirchen, Konfeld, Rappweiler-Zwalbach, Thailen und Weierweiler.

Der Zentralort Weiskirchen liegt räumlich nicht im Zentrum des Gemeindegebietes, sondern an der Nordgrenze Richtung Hochwald.

*Wohnortnahe
Versorgung*

In der Gemeinde Weiskirchen gibt es nur einen kleinflächigen Lebensmitteldiscountermarkt, der zusammen mit einigen sonstigen Geschäften für Non-Food sowie mehreren Dienstleistern im Wesentlichen das einzige Angebot zur Versorgung der Gemeinde mit Produkten des Lebensmitteleinzelhandels darstellt.

¹⁴ GALK=Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz

Diese Dienstleister befinden sich überwiegend im Bereich der Trierer Straße, der Losheimerstraße, der Straße „Auf der Heide“ und der Hauptstraße und sind über eine Strecke von ca. 700 m bis 1.000 m entlang dieser Straßen verteilt. Ein wettbewerbsfähiger Lebensmittelvollsortiment-Markt fehlt vollkommen in Weiskirchen.

Ein zentraler Versorgungsbereich mit Nahrungs- und Genussmittel in Weiskirchen existiert nicht. Das vorhandene Angebot ist sehr lückenhaft und erstreckt sich entlang der zuvor genannten Straßen.

Eine wichtige Aufgabe der Gemeinde ist es, eine möglichst flächendeckende wohnungsnah, d.h. fußläufig erreichbare Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. In der Literatur wird im Allgemeinen heute eine Gehzeit von 10 - 15 Minuten, das entspricht etwa 700 – 1.000 m, als zumutbare fußläufige Entfernung angesehen.¹⁵

Der einzige vorhandene Einzelhandelsstandort, der Lebensmitteldiscounter, ist nach dieser Definition von nahezu allen Wohnlagen im Hauptort Weiskirchen fußläufig erreichbar. Allerdings sind Thailen, Konfeld und die weiteren Ortsteile derzeit nicht fußläufig durch einen Lebensmittel-Markt versorgt.

Standortalternativenprüfung

Im Vorfeld der Entscheidung für den Standort in Thailen gab es einen langwierigen sehr engen Abstimmungsprozess zwischen der Fa. DAC Immobilien sowie der Gemeinde zu den Möglichkeiten eines angemessenen und verträglichen Standortes (siehe dazu auch Schreiben der Gemeinde an das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Abt. Landesplanung zur Prüfung von Standortalternativen und Bestätigung der Zusammenarbeit)¹⁶. Dabei wurden Alternativen sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Realisierbarkeit durch Standorterwerb überprüft. Von allen Beteiligten wurde eine Lösung am zentralen Standort „KUNESA“ Triererstraße 42 – 44 priorisiert. Es wurde immer wieder mit dem derzeitigen Eigentümer verhandelt, bis dieser letztendlich im Jahr 2017 eine endgültige Absage erteilte. Die Gemeinde unterstützt jedoch das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf ihrem Gemeindegebiet. Nach Scheitern der verträglichen Lösung am Standort „KUNESA“ wurde gemeinsam nach weiteren, auch nicht zentralen, Standorten gesucht. Im Folgenden werden die Überlegungen zu den möglichen Standortalternativen, die zusätzlich zum „KUNESA“-Grundstück in Frage kamen, vorgestellt. Dabei soll der Entscheidungsprozess für den nicht-zentralen Standort in Thailen verdeutlicht werden.

Bei der Beurteilung von Standortalternativen sind v.a. die Vorgaben des LEP Siedlung gemäß der Ziffern 46 und 47 (= städtebauliches Integrationsgebot und Ausnahmen) zu berücksichtigen.

Standort A:

Die Grundstücke des Anwesens „Auf der Heide 1“ im Ortsteil Weiskirchen, gegenüber der Shell-Tankstelle

Standort B:

Die Grundstücke gegenüber der Losheimerstraße 36 im Ortsteil Weiskirchen

¹⁵ siehe z.B. Fachkommission Städtebau, Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017, S. 11

¹⁶ Siehe Schreiben der Gemeinde Weiskirchen an das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Abt. Landesplanung: Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters auf der Gemarkung Oberthailen in der Gemeinde Weiskirchen, hier: Prüfung von Standortalternativen vom 11.09.2018

Standort C:

Die Grundstücke Ecke Dechant-Arenz-Straße/Triererstraße, im Bereich südlich des Friedhofs im Ortsteil Weiskirchen

Standort D:

Die Grundstücke Hauptstraße 145 im Ortsteil Thailen = geplanter Standort für den Lebensmittelvollsortiment-Markt

Standort E:

Die Grundstücke südlich der Triererstraße und westlich des Friedhofs im Ortsteil Weiskirchen = landwirtschaftlich genutzter Betrieb

Standort F:

Grundstücke „KUNESA“ Triererstraße 42 - 44 im Ortsteil Weiskirchen

Die untersuchten Standorte decken nur den zentralen Ort ab und bewegen sich im Fall der Variante D im engen Umfeld des benachbarten Ortsteils Thailen.

1. Standortanforderungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiment-Markts

Der eigentlichen Standortalternativenprüfung vorangestellt werden die vorhabenbezogenen Anforderungskriterien an einen für einen Lebensmittelvollsortiment-Markt geeigneten Standort.

Es gibt jedoch auch absolute Ausschlusskriterien, die trotz sonstiger Eignung eines Standortes zu einem Ausschluss bzw. einer Bewertung als „ungeeigneter Standort“ führen. Zu den absoluten Ausschlusskriterien zählen beispielsweise die Flächengröße, die Erreichbarkeit und die Flächenverfügbarkeit, d.h. die Verkaufsbereitschaft der derzeitigen Grundstückseigentümer.

Grundvoraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Insbesondere im ländlichen Raum werden viele Wege mit dem Pkw erledigt, da in der Regel die ÖPNV-Variante zur Zeit und in absehbarer Zukunft unflexibler und unkomfortabler ist. Insoweit ist eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr elementar bedeutsam.

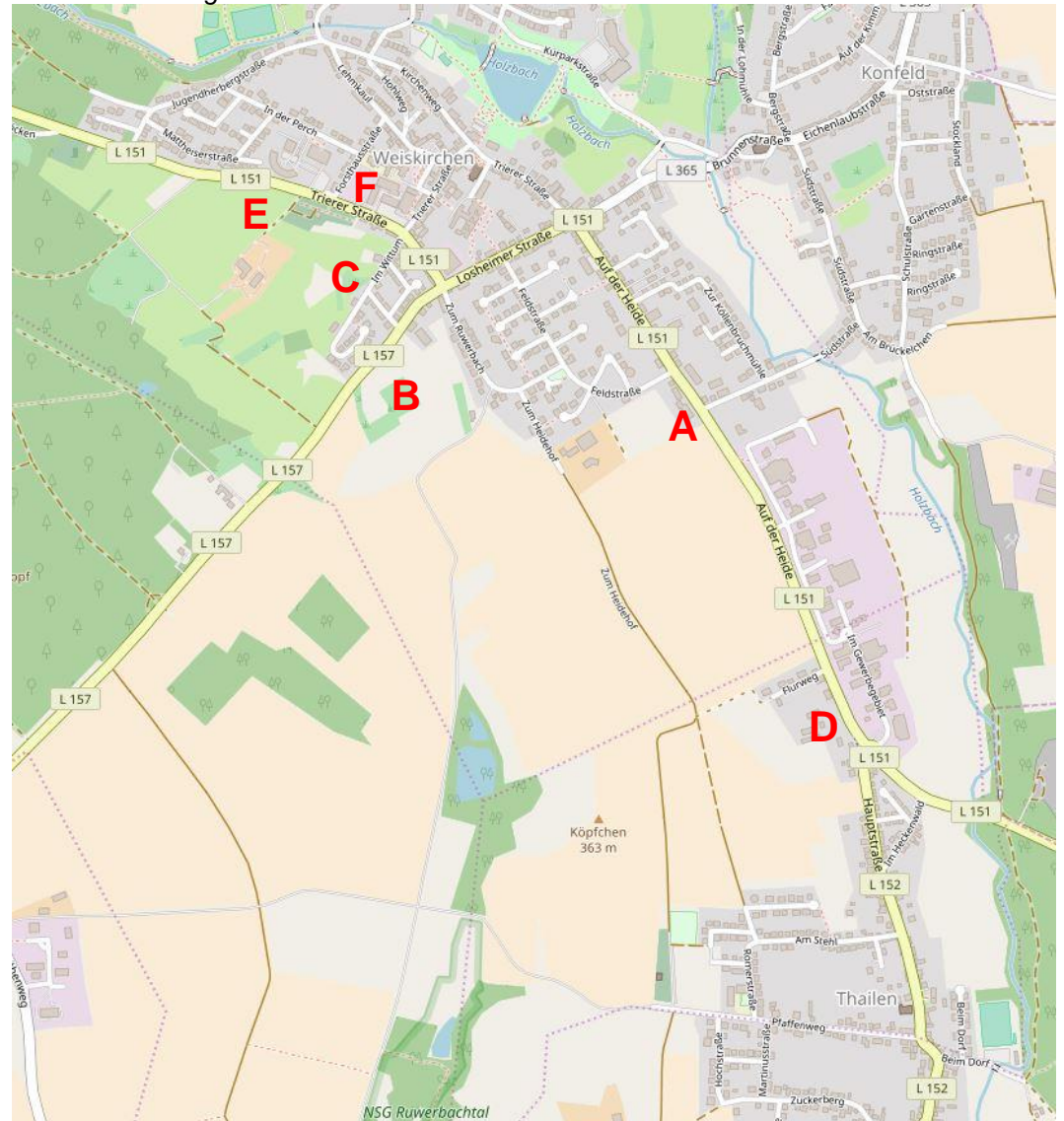
Die Flächenverfügbarkeit spielt für die Umsetzbarkeit des Vorhabens eine entscheidende Rolle. Es sind Standorte auszuschließen, deren Verfügbarkeit nicht hergestellt oder erreicht werden kann.

Seitens der Marktbetreiber werden Standorte bevorzugt, die gut einsehbar sind und bei denen die Stellplätze ebenerdig, d.h. mit Höhendifferenzen im Parkplatzbereich von max. 2 % zur Verfügung stehen.

2. Standortalternativenprüfung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung können alle Standorte A bis F als grundsätzlich integrierte Standorte betrachtet werden. Zudem wurden diese Standorte eingehend in Bezug auf die geforderte Mindestgröße der Grundstücksflächen (mindestens 6.000 qm), die notwendige Verkehrserschließung und die Flächenverfügbarkeit überprüft:

Abb. 1: Verortung Standortalternativen



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

Standort A: Die Grundstücke des Anwesens „Auf der Heide 1“

Im Bereich dieser Grundstücke (Wiesenflächen) bestehen topographischen Höhenunterschiede bis zu 10 m Höhendifferenz aus Sicht der möglichen Zufahrt zu diesen Grundstücken, von der L151, aus. Insgesamt wären Erdbewegungen bis zu ca. 60.000 Kubikmeter notwendig, die jede projektbezogene Wirtschaftlichkeit verhindern.

Mit den Eigentümern wurden über einen Zeitraum von 6 Monaten ausführliche Gespräche zum Verkauf der Grundstücke geführt. Alle diese Gespräche scheiterten jedoch, da letztlich die heutigen Eigentümer aus mehreren Gründen nicht verkaufsbereit waren.

Standort B: Die Grundstücke gegenüber der Losheimerstraße 36

Für diese Grundstücke gelten die gleichen Negativmerkmale, wie für die Grundstücke des Standortes A.

Standort C: Die Grundstücke Ecke Dechant-Arenz-Straße/Triererstraße, im Bereich südlich des Friedhofs

Für diese Grundstücke gelten die gleichen Negativmerkmale, wie für die Grundstücke der Standorte A und B.

Standort D: Die Grundstücke Hauptstraße 145

= geplanter Standort für den Lebensmittelvollsortiment-Markt

Hier liegt eine aufgegebene Vornutzung vor, was bedeutet, dass eine Konversion im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann. Der Standort ist weitgehend eben, nahe dem zentralen Ort und direkt an der L 151 gelegen. Es befinden sich keine besonders stöempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft, wobei man die vorhandene Wohnnutzung natürlich beachten muss. Die Flächenverfügbarkeit kann letztlich hergestellt werden.

Standort E: Die Grundstück südlich der Triererstraße und westlich des Friedhofs

Für diese Grundstücke gelten die gleichen Negativmerkmale, wie für die Grundstücke der Standorte A, B und C.

Standort F: Grundstücke „KUNESA“ Triererstraße 42 - 44

Da dieser Standort von allen Beteiligten gegenüber allen sonstigen Standorten favorisiert wurde, wurden insbesondere mit den Eigentümern der Grundstücke des Standortes F sehr intensive Gespräche und Verhandlungen, über einen Zeitraum von 2 Jahren, geführt. Der Standort zeichnete sich v.a. durch die Lage im zentralen Ort und das Vorhandensein einer Einzelhandels-Agglomeration aus.

Anfang des Jahres 2017 wurde dann von Seiten der Eigentümer überraschenderweise die unumstößliche schriftliche Absage hinsichtlich der Verfügbarkeit dieser Grundstücke mitgeteilt, da diese Flächen unabdingbar für die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Betriebes der Fa. KUNESA und den Erhalt der ca. 65 Arbeitsplätze benötigt werden.

Alle Versuche eine planerische und wirtschaftliche Lösung an diesem Standort herbeizuführen scheiterten.

Abschließend wurde Ende 2017 nochmals ein Versuch unternommen mit den Eigentümern zu sprechen und nachzufragen, ob sich etwas an der Situation der „KUNESA“ und/oder der Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke geändert habe. Im Dezember 2017 wurde abermals eine schriftliche und endgültige Absage von den Eigentümern erteilt.

Da dieses Grundstück mittelfristig (> 15 Jahre) nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, wurde das TEKO (Stand 2016) der Gemeinde, in welchem von einer Entwicklungsmöglichkeit für einen Vollsortimenter an dem Standort ausgegangen wurde, mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2018 geändert. Der Standort steht somit nicht mehr für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung.

Fazit

Als Ergebnis aller Verhandlungen, in denen der Träger des Vorhabens bezüglich der Kaufpreisangebote an die wirtschaftliche Grenze des Machbaren gegangen ist, kommt nur der **Standort D** zur Realisierung der Vorhabenplanung für einen Lebensmittelvollsortiment-Markt in Frage.

Dieser Standort befindet sich in möglichst zentraler Lage im Ortsteil Thailen und ist verkehrstechnisch und fußläufig gut erreichbar. Er grenzt unmittelbar an die dort bestehende Ortslage an und kann für einen großen Teil der Bevölkerung in den

Ortsteilen Weiskirchens die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten und insgesamt das Angebot in Weiskirchen erweitern.

Die Grundstücke sind bereits notariell gesichert und stehen ohne Einschränkung zur Verfügung.

0-Variante

Die 0-Variante würde bedeuten, dass kein Markt auf der Fläche in Thailen oder an anderer Stelle im zentralen Ort errichtet wird. Die bereits unzureichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Gemeinde bliebe bestehen und es käme weiterhin zu Kaufkraftabflüssen in andere Gemeinden mit besseren Angeboten einschließlich des dafür notwendigen Verkehrsaufkommens mit dem MIV. Das Grundstück des Sägewerks würde brach liegen, bis eine andere Nachnutzung gefunden wird.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die bislang lückenhafte Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Thailen und die weiteren Ortsteile Weiskirchens zu verbessern.

*Gesunde
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse*

Anliegend an den Planbereich befindet sich eine Mischnutzung, die im FNP als gemischte Baufläche dargestellt wird. Durch den zusätzlichen Verkehr (s.u.), den die geplanten Nutzungen als Sondergebiet für den Einzelhandel und als Gewerbegebiet induzieren, kann es insbesondere zu Geräuschimmissionen kommen. Um diese abschätzen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁷ durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete Werktags nachts sowie an Sonn- und Feiertagen tagsüber und nachts eingehalten werden. Lediglich werktags tagsüber kommt es zu einer geringen Überschreitung der Richtwerte, sodass empfohlen wird, zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine Lärmschutzwand von 4 m Höhe und ca. 80 m Länge zu errichten. Diese kann gestaltet und somit integriert werden.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten¹⁸ beauftragt. Der Gegenstand der Untersuchung war insbesondere die Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs für die tägliche Spitzenstunde an den Ein- und Ausfahrten des geplanten Lebensmittelmarktes. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung in Verbindung mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m² einschließlich einer zusätzlichen Verkaufsfläche für Backshop und Bistro von weiteren 240 qm, sowie der nicht integrierten Lage des Standortes und den örtlichen Gegebenheiten kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die geplante Ansiedlung aus verkehrstechnischer Sicht keine zusätzliche Beeinträchtigung darstellt und somit insgesamt für den Bereich verträglich ist. Dabei wird in dem Gutachten von einem Gesamtkundenaufkommen von 1.300 Kunden/ Tag ausgegangen. Für die Spitzenstunden werden die Quell- und Zielverkehre jeweils mit 108 angesetzt, die sich zu 60 % auf der L 151 aus

¹⁷ Heine+Jud, Schalltechnische Untersuchung Neubau eines Lebensmittelmarktes in Weiskirchen-Thailen – Zwischenbericht zur internen Abstimmung, Stuttgart, September 2017

¹⁸ PJG, Einkaufsmarkt in Thailen – Verkehrsgutachten Nachweis der Verkehrsverträglichkeit, Saarbrücken, August 2017

Richtung Weiskirchen kommend und zu 40 % aus Richtung Thailen kommend verteilen. In dem Gutachten wird von sehr hohen Verkaufsflächenzahlen ausgegangen. Die derzeitigen Planungen sehen jedoch eine durch die landesplanerischen Vorgaben sehr stark reduzierte Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.500 qm vor. Es kann also davon ausgegangen werden, dass durch diese Reduzierung das Kundenaufkommen insgesamt sehr viel geringer ausfällt und es zu einer weitaus geringeren Belastung kommt, als in dem vorliegenden Gutachten berechnet. Das Gutachten hat bereits für die Variante mit einer deutlich höheren Verkaufsflächenzahl die Verträglichkeit bestätigt. Insofern kann das Gutachten dies auch für die vorliegende Planung mit der geringen Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm bestätigen.

Außerdem kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Anlage eines Linksabbiegerstreifens aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich ist und eine vorfahrtgeregelte Verkehrsführung empfohlen wird.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bestand sowie Planung ermöglichen keine sozialen oder kulturellen Nutzungen. Es ergeben sich somit keinen Auswirkungen auf diese Belange.

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da es sich bereits bei der derzeitigen Nutzung um eine gewerbliche Fläche handelt, die nicht für Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung steht.

Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche

Das Vorhaben soll zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernehmen und dient somit dem Erhalt der Versorgungsfunktion. Bisher ist, wie das Einzelhandelsgutachten aufgezeigt hat, die Grundversorgung in Weiskirchen lückenhaft. Das Vorhaben dient der Verbesserung der Versorgungssituation für einen Großteil der Gemeinde. Da kein Standort im zentralen Versorgungsbereich gefunden werden konnte, wird das Vorhaben an einem nicht zentralen Standort realisiert. Das Einzelhandelsgutachten hat jedoch ergeben, dass mit einem Lebensmittelmarkt an dieser Stelle in Thailen insgesamt mehr Einwohner Weiskirchens von der Verbesserung der Versorgung profitieren, als in der zentralen Lage im Zentrum von Weiskirchen. Die Einzelhandelsverträglichkeit und die Auswirkungen des Vorhabens wurden in verschiedenen Gutachten untersucht. Die Einzelhandelsverträglichkeit wurde dadurch bestätigt.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten, gleiches gilt für Kulturgüter. Im Geltungsbereich und der weiteren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich zwischen Flächen mit kleinteiliger Bebauung. Allerdings weist das gegenüber liegende Gewerbegebiet entsprechend große bauliche Strukturen auf, sodass das Ortsbild insgesamt sehr heterogen geprägt ist. In dem Planungsgebiet besteht mit dem Sägewerk bereits eine Bebauung. Eine bauliche Entwicklung hinsichtlich der Höhe über den Bestand hinaus wird nicht erfolgen. Obwohl es sich um großflächigen Einzelhandel handelt, wird die Gebäudekubatur des zukünftigen Einzelhandelsmarktes durch das Baufenster begrenzt und entspricht somit denen in einem Gewerbegebiet.

Durch die Planung wird eine Fläche nachgenutzt, die ggf. ohne andere Nachnutzungsoptionen brach fallen würde. Die Neubebauung verändert das Ortsbild nicht erheblich, verhindert aber an der Stelle einen städtebaulichen Missstand durch eine brachliegende Gewerbefläche.

Offene Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen schließt sich lediglich im Westen an. Durch bereits bestehende Vegetation auf dem Nachbargrundstück, die einen Sichtschutz darstellt, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als gering einzuschätzen. Eine Zersiedlung geht von der Planung nicht aus. Vielmehr wird eine Innenbereichsfläche nachgenutzt.

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Umwelt

In geringem Ausmaß kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden und durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann es zu Schadstoff- und Lärmimmissionen kommen. Allerdings sind diese Auswirkungen auch in Anbetracht der gewerblichen Vornutzung als gering zu bewerten. Durch die Festsetzung wird versucht, diese Auswirkungen zu reduzieren.

Wasser, Klima und Luft

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Das Vorhaben liegt auch nicht in für das Klima oder die Lufthygiene relevanten Bereichen.

Anlagebedingt ist eine Veränderung des Mikroklimas potenziell möglich. Die lokalen Wind- und Rückstrahlungsverhältnisse werden durch Gebäude verändert. Infolge der Bebauung sind Veränderungen der Lichtverhältnisse nicht auszuschließen. Diese können bedingt sein durch den zu erwartenden Schattenwurf der Gebäude sowie durch eine mögliche nächtliche Beleuchtung der Anlage.¹⁹

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in Klima und Lufthygiene so weit wie möglich minimiert wird und einer Verschlechterung des Kleinklimas vorgebeugt wird.

Boden und Versiegelung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Flächen versiegelt. Diese zusätzliche Versiegelung ist grundsätzlich nicht vermeidbar und ausgleichbar. Eine Minimierung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie durch die grünordnerischen Festsetzungen.

Dadurch dass eine vorgenutzte, zum Teil versiegelte innerörtliche Fläche genutzt wird, relativiert sich jedoch diese potentiell negative Auswirkung. Die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Brachfläche ist der Nutzung einer unbebauten Fläche im Außenbereich unbedingt vorzuziehen.

*Biotop und Artenschutz/
Biologische Vielfalt*

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen sind die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen, als ökologisch gering wertig einzustufen. Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH Richtlinie wurde nicht nachgewiesen und kann für den Standort auch ausgeschlossen werden. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die Festlegungen zur Grünordnung sollen den geringen Verlust der vorhandenen Grünstrukturen ausgleichen. Stellplatz- und Randbegrünung können für verschiedene störungstolerante, weit verbreitete Arten einen Lebensraum darstellen. Eine Beeinträchtigung der Fauna und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands kann ausgeschlossen werden.

¹⁹ PlanConsultUmwelt (PCU), Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen“, Artenschutzrechtliche Begehungen, Saarbrücken, September 2018

Bei der Bestandserfassung²⁰ wurden an den Bestandsgebäuden 6 bis 7 Mehlschwalbennester vorgefunden. Da die Bestandsgebäude für die Nachnutzung abgerissen werden müssen, erfolgt die Festsetzung, dass neue künstliche Nisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden geschaffen werden. Da Schwalben Gebäudebrüter sind, erfolgt außerdem ein Hinweis auf die nach § 39 BNatSchG vorgegebenen Rodungsfristen, die analog auch bei Abrissmaßnahmen zu beachten sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen und Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

*Sicherung /
Schaffung von
Arbeitsplätzen*

Durch die Umsetzung der geplanten Nutzung ergeben sich u.a. positive Effekte auf die Wirtschaft und die Erhaltung, bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen.

*Ver- und Ent-
sorgung*

Da es sich um eine Nachnutzung handelt, ist das Gebiet bereits an die bestehende Ver- und Entsorgung angeschlossen. Im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsaufstellung wurde in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Gemeinde ein Abwasserkonzept erstellt, um die geordnete Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten. Eine Überprüfung weiterer Kapazitäten erfolgt ggf. im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Fazit

Es sind keine sonstigen Belange betroffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine Gewerbebrache wird revitalisiert und einer neuen wirtschaftlichen Nutzung als Einzelhandels-Markt zugeführt, der die grundlegend mangelhafte wohnortnahe Grundversorgung für Weiskirchen und den umliegenden Gemeindeteilen verbessern soll. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden umfangreich untersucht. Die Verträglichkeit in Hinblick auf die Einzelhandelsverträglichkeit sowie weitere Belange wurde festgestellt.

Maßnahmen der Innenentwicklung sind solchen im Außenbereich vorzuziehen. Aus diesem Grund können geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt (z.B. Boden, Flora, Fauna und Klima) in Kauf genommen werden, sie gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sind insgesamt als gering einzuschätzen. Im Rahmen der Planung wird durch die Festsetzungen versucht, die unvermeidbaren Auswirkungen zu reduzieren.

10. HINWEISE

- Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.
- Grundsätzlich sind Rodungsarbeiten gem. § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen dem 01. März und dem 30. September notwendig werden bzw. Abrissarbeiten an Gebäuden durchgeführt werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind.

²⁰ PCU, ebenda

- Die nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Beginn der auf Gebäudeabrissen folgenden Brutperiode funktionsfähig, d.h. in ausreichender Anzahl und Qualität umgesetzt sein. Falls die zeitliche und funktionale Umsetzung am geplanten Gebäude nicht möglich sein sollte, müssen zum Erhalt der Legal Ausnahme andere vorgezogene Maßnahmen, z. B. der Bau eines Schwalbenhauses oder das Anbringen der Nisthilfen an Fassaden benachbarter Gebäude vor Beginn der auf den Gebäudeabrissen folgenden Brutperiode funktionsfähig umgesetzt sein. Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist mit Hilfe eines Monitorings und in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz zu dokumentieren und nachzuweisen. Sollten Rodungsmaßnahmen und (Teil-) Abrissmaßnahmen außerhalb des festgesetzten und gesetzlich geregelten Zeitraums unvermeidbar werden, muss auch in diesem Fall durch vorherige Begutachtung sichergestellt sein, dass die zu rodenden Gehölze und die entsprechenden Gebäude aktuell nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nur möglich, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würden und ist daher nur in untypischen und nicht vorhersehbaren Einzelfällen möglich. Für Rodungen außerhalb der gesetzlich geregelten Rodungsfristen ist immer eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.
- Im Planbereich 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei der Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr., E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.
- Im gekennzeichneten Bereich befinden sich Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsfreileitungen. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen werden zentral von der Netzdokumentation der energis-Netzgesellschaft mbH unter leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der betriebseigenen Einrichtungen vor Baubeginn mit der Organisationseinheit R VV, Tel. 0681 4030-3003, aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
- Das Gemeindewasserwerk der Gemeinde Weiskirchen weist darauf hin, dass insbesondere aus Gründen des Brandschutzes vor Umsetzung der Maßnahme eine vorherige Abstimmung mit der Feuerwehr zu erfolgen hat. Dies insbesondere aus dem Grund, damit die neu zu verlegende Wasserhausanschlussleitung ausreichend dimensioniert ist und unter Umständen entsprechende Hyd-

ranten errichtet werden können. Weiterhin wird unsererseits darauf hingewiesen, dass die Hauptversorgungsleitung des Gemeindewasserwerkes ca. 5m in dem zu bebauenden Grundstück verlegt ist. Dieser Umstand ist in diesem Bereich insbesondere bei später durchzuführenden Erdarbeiten zu berücksichtigen.

- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz macht darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht komplett auszuschließen. Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und erforderliche Maßnahmen abzustimmen.
- Der Landesbetrieb für Straßenbau des Saarlandes weist darauf hin, dass alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen sind.
- Sollten Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
- Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
- Es ist eine dezentrale Regenwasser-Rückhaltung vorzusehen. Das Regenwasser ist gedrosselt abzuleiten. Die Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Weiskirchen abzustimmen. Je qm abflusswirksamer Fläche sind 50 l Stauraum vorzusehen. Die Stellplätze sind mit offenen Pflasterfugen mit einem Fugenanteil von mind. 10 % zu gestalten. Die Maßnahmen sind erforderlich, sofern nicht anderweitig nachgewiesen werden kann, dass die Regenwasserbeseitigung gesichert ist.

ANLAGEN

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 UVPG)

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

1.	Merkmale des Vorhabens	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<p>Flächengröße des Geltungsbereiches: rd. 0,91 ha</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ehemaliges Sägewerk - Überwiegend im Randbereich sind einzelne Grünstrukturen vorhanden. - Im südöstlichen Planbereich sind Rasenflächen (Zierrasen) mit Einzelbäumen vorhanden. - Durch vorhandene Bebauung bereits stark anthropogen überformte Böden. - Keine Fließ- oder Oberflächengewässer vorhanden. - Östlich befindet sich die Hauptstraße und daran angrenzend ein Gewerbegebiet, südlich und nördlich ein Wohnhaus. Westlich und südwestlichen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. <p>Festsetzungen des Bebauungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO wird ein Gewerbegebiet sowie nach § 11 BauNVO ein Sondergebiet festgesetzt. - Für die beiden Baugebiete GE und SO wird gem. § 19 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. - Grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze und nicht überbaubaren Flächen. - Artenschutzrechtliche Festsetzungen zu Nisthilfen für Gebäudebrüter. <p>Innerhalb des Sondergebietes zulässig sind Einzelhandelsnutzungen (einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, etc.) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.530 qm sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Gastronomie. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe/ Lagerhäuser/ Lagerplätze/ öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.</p> <p>Da es sich um die Nachnutzung einer Gewerbebrache handelt, sind Abrisse der Bestandsgebäude notwendig.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die Fläche wurde von einem Sägewerk genutzt. Diese Nutzung wurde vollständig aufgegeben, sodass keine Konflikte mit der neuen Nutzung entstehen.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, es handelt sich um die Nachnutzung einer bebauten Brache - Da es sich bei der Fläche um eine Gewerbebrache handelt, sind die Böden bereits stark versiegelt, die zusätzliche Versiegelung durch das Vorhaben ist sehr gering - Es wird kein natürliches Wasser genutzt - In geringem Umfang wird das Vorhaben Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt haben
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung (Schmutzwasser): Anschluss an bestehende Anlagen - Die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt.

	des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	- Keine Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle/ Sonderabfälle.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Derzeit existiert bereits ein Gewerbebetrieb, die Fläche wird lediglich umgenutzt. - Durch die Nutzung erhöhen sich das Verkehrsaufkommen und Schadstoffimmissionen.
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	- Durch Bau und Betrieb nur ein allgemeines Unfallrisiko. - Keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten, da Einzelhandelsnutzungen - Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind als geringfügig zu betrachten. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels lässt sich lokal schwer vorhersagen. Regional betrachtet ist durch den Klimawandel ein Anstieg der Temperatur und weniger Niederschlag zu erwarten, was jedoch unabhängig von den geplanten Nutzungen festzustellen ist.
1.6.1	verwendeten Stoffe und Technologien	- Das Vorhaben selbst stellt keinen Störfallbetrieb dar.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	- Das Vorhaben befindet sich nicht im Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebs.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	- Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommt es zu Geräusch und Schadstoffimmissionen, die aber im Vergleich zur vormaligen Nutzung nicht wesentlich höher sind, bzw. durch weitere Maßnahmen (z.B. Schallschutzmauer) ausgeglichen werden können.

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

2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),		Empfindlichkeit	
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
Fläche		<ul style="list-style-type: none"> - es handelt sich um die Nachnutzung einer Brachfläche im Innenbereich - es wird keine zusätzlich Fläche in Anspruch genommen 		x
Boden ¹		<ul style="list-style-type: none"> - anthropogen bereits stark überformt - bereits überwiegend teil- und vollversiegelt - natürliche Bodenformationen sind nicht vorhanden 		x
Landschaft		<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit bereits durch das vorhandene Gebäude und die Parkplatzflächen bestimmt. - Das Umfeld ist ebenfalls bereits durch Bebauung und gewerbliche Nutzung bestimmt. 		x
Wasser		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; - Kein Überschwemmungsgebiet betroffen - Kein Wasserschutzgebiet 		x
Tiere		<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine streng geschützten Arten betroffen. - An den bestehenden Gebäuden wurden bei einer Begehung Schwalbennester gefunden. Es wird ein Ausgleich in Form von Nisthilfen vorgesehen. 		x
Pflanzen		<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt. - Es sind keine höherwertigen Strukturen vorhanden. - Die Auswirkungen werden durch die Festsetzungen weitestgehend vermieden/ausgeglichen. 		x
Biologische Vielfalt		<ul style="list-style-type: none"> - Es befinden sich nur stark anthropogen geprägte Biotoptypen im Geltungsbereich. - Ggf. stellen die Randbereiche einen Lebensraum für störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten dar 		x

¹ <http://geoportal.saarland.de/portal/de/startseite/geowissenschaften/boden.html>

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

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

	- Es sind keine Auswirkungen durch andere bestehenden oder zugelassene Vorhaben bekannt		
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern		x
	- Die Auswirkungen können gemindert werden, entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung ergriffen		

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Die Wohnnutzung ist durch die bestehende Nutzung im Plangebiet bereits jetzt Störeinflüssen ausgesetzt, sodass durch die Nutzung des Parkplatzes keine darüber hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da auf die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens, bei Durchführung und Einhaltung der im Bebauungsplan für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

➔ keine UVP-Pflicht für das Vorhaben