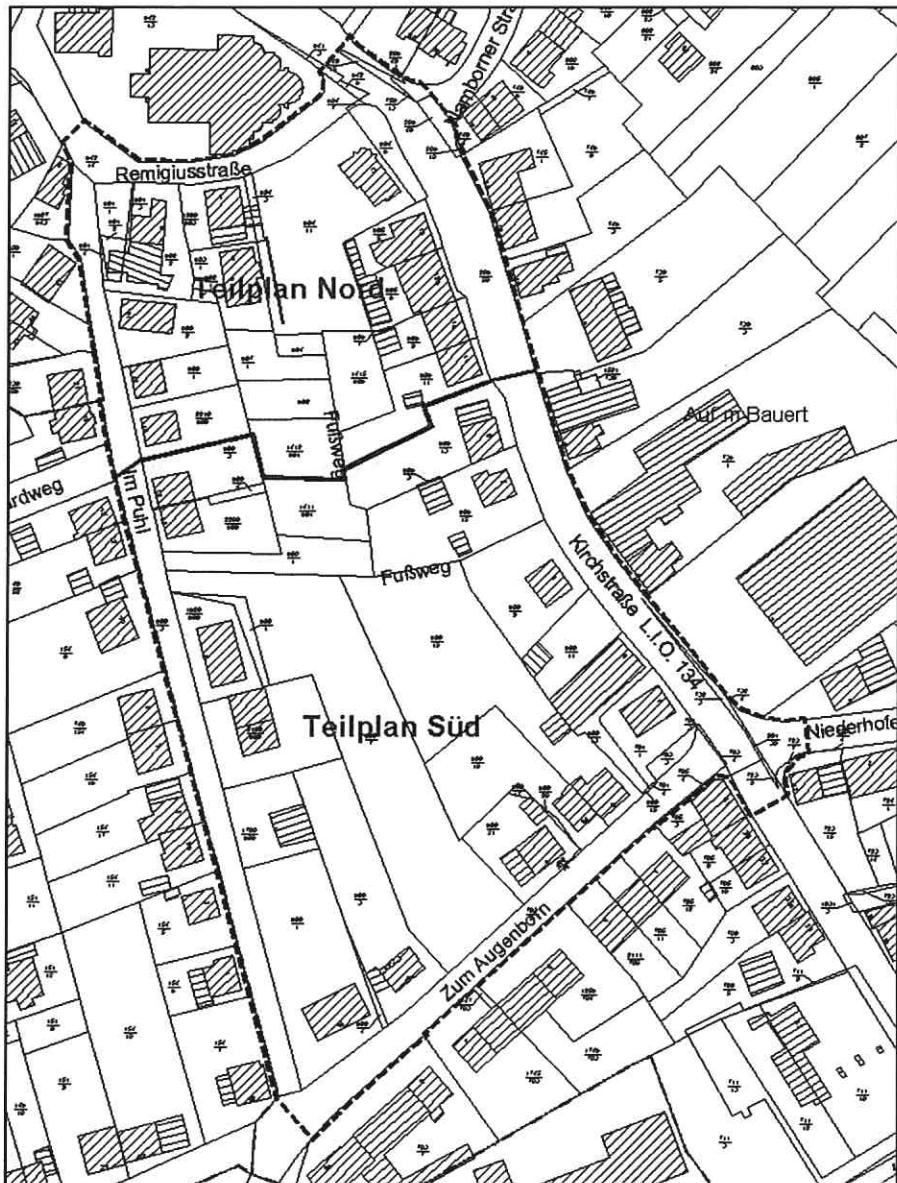




BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.18 B
„Ortskern Bliesen, Teilplan Süd“



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Zweck der Planung	3
2	VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN	3
3	PLANGEBIET	7
3.1	Lage im Raum und Geltungsbereich	7
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	8
4.1	Vorgaben der Raumordnung	8
4.2	LEP Siedlung	8
4.3	LEP Umwelt	10
4.4	Flächennutzungsplan	10
4.5	Einzelhandelsgutachten	10
5	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	12
5.1	Lärmgutachten	12
5.2	Nachweis der Verkehrsverträglichkeit	13
5.3	Festsetzungen	14
5.4	Auswirkungen der Planung	17
6	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LOESUNGEN	19
7	UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG	20
7.1	Einleitung	21
7.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung (SAP)	22
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
7.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	26
7.5	Zusammenfassung	30
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	31

1 VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat bereits in der Sitzung am 27. Juni 2013 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes „Ortskern Bliesen“ gefasst. Da es inzwischen konkrete Planungen für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gibt, sollen hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ortsmitte von Bliesen städtebaulich neuzuordnen und nachzuverdichten. Ferner ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches ein Nahversorgungszentrum zu schaffen, u.a. soll ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. durch Festsetzung eines Sondergebietes geschaffen werden.

2 VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einiger Planvorhaben und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung im historischen Ortskern von Bliesen.

Die historische Lage des Planungsbereichs wird durch Luftbilder des Saarlandes aus den Jahren 1953 und 1961 sowie anhand älterer Kartenwerke aus den Jahren 1850/1893 bzw. 1905/107 sowie den Folgekarten zusätzlich belegt. Danach war bereits damals der heutige Umring mit den Wegeführungen entsprechend erfasst worden. Auch die historische Bebauung des Ortskerns ist darin entsprechend festgehalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984 in seiner Fassung der Neubekanntmachung vom November 2010.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Er ist an die Entwicklung anzupassen und in einem Parallelverfahren zu ändern.

Um Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Verschlechterungen der Verkehrssituation zu vermeiden, wurden ein Lärmgutachten sowie ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der beiden Gutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Altlastverdachtsfläche wird im Rahmen der vorgesehenen Rückbaumaßnahmen, bzw. den nachfolgenden Detailplanungen näher untersucht.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits durchgeführt.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden eingearbeitet. Weitergehende Anforderungen an die Inhalte des Umweltberichtes wurden keine vorgebracht.

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH und der SSW Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG wurden Leitungen gemeldet, auf die im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen wird.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf Anregung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz entsprechend der Vorgaben angepasst. Ferner wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Strukturen innerhalb des Plangebietes vor einer Gehölzentnahme auf eine aktuelle oder potentielle Funktion als Fortpflanzungsstätte i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders und/oder streng geschützte Tierarten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG zu überprüfen sind.

Der Landesbetrieb für Straßenbau weist darauf hin, dass eine Erschließung über die L.I.O. 134 sowohl straßenplanerisch als auch verkehrstechnisch mit dem LfS abzustimmen ist.

Laut Landespolizeipräsidium LPP 124- Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Das Ministerium für Inneres und Sport regt die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens für das Plangebiet an. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da für die Kreisstadt St. Wendel ein Einzelhandelsgutachten vorliegt, das auch Aussagen hinsichtlich der Entwicklung des Stadtteils Bliesen trifft.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Beratung und Beschlussfassung in den Gremien, veröffentlicht in der Saarbrücker Zeitung am 22.12.2014, Offenlegungszeit vom 30.12.2014 bis 30.01.2015, gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen.

Auch die parallel durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hatte zu einzelnen Stellungnahmen geführt.

Bezüglich etwaiger Grundstücksverkäufe, bzw. –Zukäufe kann der Bebauungsplan keine Aussagen treffen.

Hinsichtlich einer Verkehrserschließung von der Straße Im Puhl, die eine Durchfahrt zur Kirchstraße oder zur Straße „Zum Augenborn“ ermöglichen könnte, wird festgehalten, dass eine solche Durchfahrt im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorgesehen ist. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Kirchstraße. Neben den bestehenden Straßen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Zufahrten o.ä. betreffen lediglich die inneren Erschließungen. In Bezug auf die vorgebrachten Anregungen oder Einwände hinsichtlich einer höheren Verkehrs- oder Lärmbelastung wird angemerkt, dass sowohl ein Lärmgutachten als auch ein Verkehrsgutachten, bzw. eine Verkehrsplanung erstellt wurden, um mögliche Beeinträchtigungen der angrenzend bestehenden Bebauung zu verhindern. Betreffend die Bedenken hinsichtlich der entfallenden Grünstrukturen wird ausgeführt, dass im Rahmen des Bebauungsplanes eine Bestandsaufnahme erfolgte und für die entfallenden Grünstrukturen ein Ausgleich zu schaffen ist. Es werden jedoch auch entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass Strukturen, die nicht von der Planung betroffen sind, erhalten bleiben.

Zwischen einigen Verfassern von privaten Stellungnahmen und dem hier aktiven Projektentwickler wurden Gespräche geführt, bei denen es u.a. bzw. überwiegend um künftige Grundstücksarrondierungen, Grenzveränderungen, usgl. ging. Die Stadt hat sich, da im inneren Plangebiet keine städt. Flächen vorhanden sind, an diesen Gesprä-

chen nicht beteiligt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im 2. Offenlegungsverfahren ein Teil der privaten Anlieger nicht mehr reagiert haben.

Gem. Beratung und Beschlussfassung in den Gremien wurde die 2. Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Sa/So-Ausgabe der Saarbrücker Zeitung am 02./03. Mai 2015 veröffentlicht und vom 11.05.2015 bis zum 10.06.2015 durchgeführt. Es wurden einige Stellungnahmen eingereicht.

Die gleichzeitig durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat ebenfalls einige Stellungnahmen erbracht.

Im Rahmen der zweiten Offenlegung wurde deutlich, dass insbesondere in den privaten Stellungnahmen die gebotene Trennung zwischen den prinzipiellen Zulässigkeitsfragen des Planungsrechts und den in gradueller Hinsicht zu unterscheidenden Zulässigkeitsfragen nach Bauordnungs- bzw. Baugenehmigungsrecht nicht vollständig gelungen war. Insbesondere Details der kommenden baulichen Ausgestaltung von Baukörper und nutzungsabhängigen Strukturen, die soweit sie nicht besonderen planungsrechtlichen Einschlag haben können, erst im Genehmigungsverfahren prüfbar sein werden, waren einer abschließenden planungsrechtlichen Abwägung mangels hinreichender Bestimmtheit bzw. Konkretisierung nicht zugänglich. Auf die diesbezüglichen Auswirkungen und ggfls. Notwendigkeiten im dem bauplanungsrechtlichen Verfahren nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren hat u.a. auch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Stellungnahme vom 15.06.2015 hingewiesen. Erst wenn über den Bauantrag jeweils konkrete Angaben insbesondere zur künftigen Geländenivellierung, zur Höhenlage des Baukörpers und der Außenanlagen incl. Andienungsrampe, zur Geschossigkeit, zu techn. Anlagen, usw. vorliegen, wird man gewisse Fragen des Immisionsschutzes und des Naturschutzes abschließend beurteilen können. Das Genehmigungsrecht sieht insoweit verfahrensrechtlich ggfls. die Erteilung von Auflagen, Maßgaben usgl. vor. In diesem Zusammenhang ist auch anhand der tatsächlichen Planungsdaten die Entscheidung über die Notwendigkeit und ggfls. Ausgestaltung von Immisionsschutzanlagen (Wänden, Mauern, Gabionen, o.ä.) zu treffen. Dabei sind nach dem Willen des Landesgesetzgebers zunächst prinzipiell der Bauherr und sein Architekt in der Pflicht.

Ebenso wurde in den privaten Stellungnahmen die Tragweite der heute bereits nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzung verkannt. Der Bebauungsplan erfüllt insbesondere in den Straßen Im Puhl und Zum Augenborn gerade auch unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen, faktischen Baulinien, Geschossigkeiten und vorhandenen Bebauung, usw. eine Ordnungsfunktion. Die in den textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 6 getroffene Regelung wonach Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind, gewährleistet auch weiterhin eine weitgehende Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der sonstigen maßgeblichen Vorschriften wie z.B. Abstandsflächenregelungen nach der Landesbauordnung des Saarlandes.

Verkehrsmäßig ist es dabei geblieben, dass es innerhalb des Planbereichs keine ergänzenden bzw. weiteren öffentlichen Straßen geben wird. Die zuständigen Fachbehörden haben auch im Rahmen der zweiten Offenlegung keine grundlegenden Bedenken erhoben. Die Details der künftigen Anbindung an die Ortsdurchfahrt (insbesondere konkrete Lage der Ein- und Ausfahrt, Kurvenradien, Kreuzung mit dem Gehweg, usw.) sind im Rahmen der Bauantragsplanung mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen abzustimmen.

Der aus der Baumaßnahme resultierende ökologische Ausgleich ist zunächst anhand der konkreten Bauplanung incl. den dann geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Ein dann verbleibender externer Ausgleich kann ggfs. auch im Zusammenwirken mit dem in Bliesen laufenden Flurbereinigungsverfahren erfolgen. Die hierzu notwendigen Vereinbarungen werden beim Vorliegen konkreter belastbarer Werte getroffen. Soweit im Plangebiet durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern partiell Ausgleich geschaffen wird, sind wie an anderen Standorten auch die einschlägigen Bestimmungen des Privatrechts insbesondere des Saarl. Nachbarrechtsgesetz zu beachten, da das Bauleitplanverfahren insoweit keine dem Planfeststellungsbeschluss vergleichbare privatrechtsgestaltende Regelungsbefugnis kennt.

Hinsichtlich des bis Dezember 2014 auf der östlichen Seite der Kirchstraße vorhandenen EDEKA-Marktes gibt es bis heute keine weiterführenden Erkenntnisse. Die Eigentümerfamilie nutzt das Areal mit Zwischennutzungen wie z.B. als Auto-Ausstellungs- bzw. Auto-Lager-Fläche.

Darüber hinaus wird das Areal auch auf verschiedenen Plattformen im Internet zur Miete angeboten.

Die einzelnen Stellungnahmen und Gutachten befinden sich in den Verfahrensakten zum Bebauungsplan.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage im Raum und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Bliesen und wird durch die Straßen Kirchstraße (L.I.O 134), Zum Augenborn und Im Puhl begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft von Westen nach Osten südlich der Grundstücke Im Puhl 14 und Kirchstr. 11. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Es umfasst die bestehende Mischbebauung sowie die im Innenbereich vorhandenen Frei- und Gartenflächen.

Eine Erschließung, bzw. Erreichbarkeit ist über die o.g. Straßen gegeben.

Sowohl in der Kirchstraße als auch in der Straße Zum Augenborn sind bereits Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Somit kann die zusätzlich entstehende Bebauung an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Im weiteren Umfeld befindet sich hauptsächlich Wohn- und Mischbebauung. Östlich der Kirchstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt, diese Nutzung wird zum Ende des Jahres 2014 aufgegeben. Ferner befinden sich östlich der Kirchstraße zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Westlich des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung.



3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Ausnahmen bilden die Verkehrsflächen „Im Puhl“ und „Zum Augenborn“, die im Eigentum der Stadt sind, sowie die Kirchstraße als Landstraße I.O. im Eigentum des Saarlandes.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

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

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt. Dieser enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

4.2 LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungssachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft. Der Stadtteil Bliesen ist dem Nahbereich des Mittelzentrums St. Wendel zugeordnet.

Nachfolgende Ziele des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Siedlung“ sind zu beachten:

- Konzentrationsgebot (Ziffer 42): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und
 - eine entsprechende Mantelbevölkerung, d.h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Wie das Einzelhandelsgutachten ausführt, stellt der Stadtteil Bliesen neben der Kernstadt St. Wendel einen bedeutsamen Einzelhandelsstandort dar. Das geplante Einkaufszentrum dient der Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung, die nach dem Entfall des vormals vorhandenen Lebensmittelmarktes nicht mehr gegeben ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen wohnortnahen Standort, der der Nahversorgung dient. Geplant ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 qm. Von den, für das Sondergebiet festgesetzten 1.500 qm Verkaufsfläche, verbleiben somit noch 500 qm für ergänzende Läden. Vorgesehen sind die, den Lebensmittelmarkt und das Versorgungszentrum ergänzende Nutzungen, wie z.B. eine Bäckerei, eine Bankfiliale, Apotheke, Arztpraxis, Physiotherapieräume und Büroräume.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt der vormals vorhandene Markt gegenüber des Plangebietes ersetzt wird, somit handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung im eigentlichen Sinne. Vielmehr wird durch den neuen Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Nutzungen und Dienstleistungen die örtliche und verbrauchernahe Versorgung weiterhin gewährleistet.

- Kongruenzgebot (Ziffer 44): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich

bezüglich Größenordnung und Waren sortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).

Im Stadtteil Bliesen war bereits ein großflächiger Einzelhandel vorhanden, dieser wurde zum Ende des Jahres 2014 geschlossen. Im Einzelhandelsgutachten der Stadt St. Wendel wird dieser als wichtigster Frequenzbringer beurteilt. Der geplante Lebensmittelmarkt soll den entfallenen Markt ersetzen und somit wieder die verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Des Weiteren wird der Lebensmittelmarkt durch zusätzliche Nutzungen, wie eine Bäckerei, Bankfiliale, Apotheke, o.ä. ergänzt. Insgesamt sind für das festgesetzte Sondergebiet 1.500 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Da derzeit kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist, fügt sich dieses zentrenrelevante Waren sortiment funktional in die Versorgungsstruktur ein. Darüber hinaus gehende Sortimente sind nur in geringem Umfang möglich.

- Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 45): *Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen, zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z.B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.*

Durch die vorgesehene Schaffung des Versorgungszentrums in der Ortsmitte von Bliesen wird die Kernstadt St. Wendel nicht negativ beeinflusst. Das Einzelhandelsgutachten führt aus, dass der Stadtteil Bliesen neben der Kernstadt St. Wendel der einwohnerstärkste Stadtteil ist.

- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziffer 46): *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelpunkten sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Waren sortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.*

Der geplante Standort befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Bliesen, somit ist davon auszugehen, dass es sich im einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Da vormals bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt vorhanden war, wird dieser durch den geplanten Verbrauchermarkt lediglich ersetzt und durch kleinflächige Läden und Dienstleistungen ergänzt. Bezüglich Größenordnung, Waren sortiment und Einzugsbereich ist davon auszugehen, dass die Kernstadt St. Wendel nicht beeinträchtigt wird.

Der gewählte Standort weist, wie durch das Integrationsgebot verlangt, eine siedlungsintegrierte Lage auf. Der Standort ordnet sich in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur ein, verfügt bereits über eine Erschließung, ist fußläufig und mit dem PKW gut zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss in unmittelbarer Nähe.

4.3 LEP Umwelt (13.07.2004)

Der LEP Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 trifft für das Plangebiet die Aussagen Siedlungsfläche überwiegend Wohnen. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

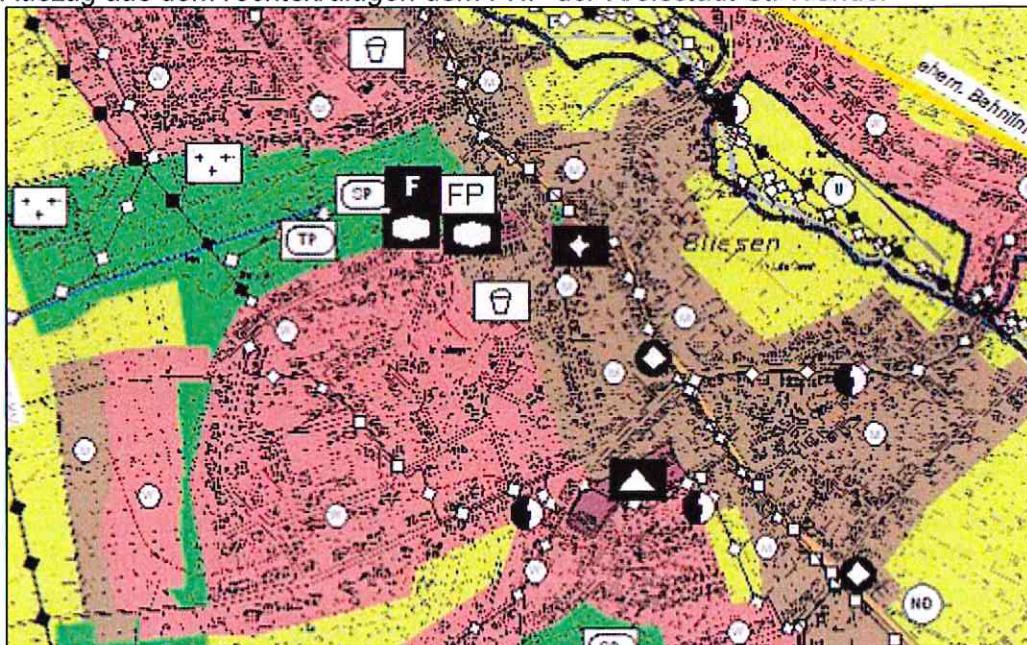
4.4 Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Die Kirchstraße 3 ist als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet, Nr. WND_3729 (Fotobetrieb A&F Finishing GmbH).

Auszug aus dem rechtskräftigen dem FNP der Kreisstadt St. Wendel



Da die Vorgaben des Flächennutzungsplans teilweise nicht mit der geplanten Änderung übereinstimmen ist der Flächennutzungsplan an die Entwicklung anzupassen
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für den Bereich des Sondergebietes geändert.

4.5 Einzelhandelsgutachten

Für die Stadt St. Wendel wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Neben der Kernstadt St. Wendel stellt auch der Ortsteil Bliesen einen bedeutsamen Einzelhandelsstandort dar.

Als wichtigster Frequenzbringer wird der gegenüber des Plangebietes befindliche Supermarkt genannt, da dieser Ende des Jahres 2014 geschlossen wurde, ist die Nahversorgungsfunktion nicht mehr gegeben, und somit eine verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum nicht mehr gegeben.

Ferner wird im Gutachten erläutert, dass bei einer Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches eine Innenentwicklung angestrebt werden soll.

Diese zentrale Lage im Ortskern wird vom Plangebiet erfüllt.

Somit entspricht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels dem Ziel, eine Nahversorgung, insbesondere eine verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum, im Stadtteil Bliesen aufrechtzuerhalten.

Geplant ist die Schaffung eines Verbraucherzentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1,500 qm Verkaufsfläche für das festgesetzte Sondergebiet. Angedacht sind die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Bäckerei, Bankfiliale, Apotheke, Physiotherapieräume, Büroräume und Wohnungen (in den Obergeschossen).

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Als Konzept ist festzuhalten, dass die Ortsmitte von Bliesen neu geordnet und nachverdichtet werden soll. Ferner soll in der Ortsmitte ein Nahversorgungszentrum geschaffen werden und hierfür u.a. ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Verkehrsgutachten und Lärmgutachten erstellt.

5.1 Lärmgutachten:

Die schalltechnische Untersuchung¹ kommt unter Berücksichtigung folgender für die schalltechnische Beurteilung relevanter Tätigkeiten und Angaben zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind:

- Öffnungszeiten des geplanten Marktes werktags 7.00 bis 20.00 Uhr,
- Öffnungszeiten Bäckerei/ Bistro werktags 6.00 bis 20.00 Uhr und sonn-/feiertags 8.00 bis 18.00 Uhr,
- Bei den weiteren Läden wird von denselben Öffnungszeiten, wie für den Markt ausgegangen,
- Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz des Netto-Marktes und der Läden,
- Pkw-Verkehr auf den 35 privaten Stellplätzen,
- Einkaufswagen-Bewegungen werktags,
- Rangieren von Lkw und Lieferwagen,
- Verladetätigkeiten,
- Kommunikationsgeräusche auf der Terrasse der Bäckerei/ des Bistros tags,
- Technische Einrichtungen.

Des Weiteren wurden bei der Berechnung bereits folgende Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte berücksichtigt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) keine Anlieferung durch Lkw und keine Verladetätigkeiten an der Rampe sowie auf dem Parkplatz durch Palettenhubwagen, Rollcontainer, o.ä..
- Anlieferung des Marktes, z.B. von Zeitschriften durch maximal einen Kleintransporter nachts. Die Verladung der Ware auf den Parkflächen vor dem Eingang erfolgt „von Hand“. Das Fahrzeug weist kein Kühlaggregat auf.
- Anlieferung der Bäckerei/ des Bistros durch maximal einen Kleintransporter nachts. Die Verladung der Ware auf den Parkflächen vor dem Eingang erfolgt „von Hand“ bei abgestelltem Motor. Das Fahrzeug weist kein Kühlaggregat auf.
- Sicherstellung, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr lediglich die ausgewiesenen drei Mitarbeiter-Stellplätze an der Süd- oder der Ostseite des Marktgebäudes genutzt werden (Sicherstellung z.B. durch entsprechende Beschilderung).
- Die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Verkehrsräume kann vernachlässigt werden. Sollten Räume mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, wie z.B. Kühlanlagen etc., so ist auf ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten.
- Die Lage von technischen Einrichtungen und deren Schallemissionen ins Freie sind derzeit noch nicht bekannt. Es wird empfohlen, die Schallabstrahlung der Technik so auszulegen, dass deren gesamter immissionswirksamer Teilpegel am Immissionsort mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt, so dass nicht mit einem relevanten Beitrag zum Gesamtpiegel zu rechnen ist.

¹ Schalltechnische Untersuchung zu den geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Bliesen-Ortsmitte“, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, März 2015

Entsprechend dem Stand der Technik dürfen die Anlagen nicht tonhaltig sein. Sollten Räume mit technischen Einrichtungen Fenster oder Öffnungen in Richtung Wohnbebauung aufweisen, so sind diese ständig geschlossen zu halten bzw. bei Bedarf mit Schalldämpfern zu versehen (z.B. schallgedämmte Wetterschutzwand).

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.

Zusammenfassend lässt sich folgendes festhalten:

- Durch die geplanten Nutzungen betragen die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung werktags bis 58 dB(A), sonntags bis 56 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis 42 dB(A).

An der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Beurteilungspegel bei werktags bis 60 dB(A), sonntags bis 59 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis 45 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde; kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten) werden überall eingehalten.

- Tagsüber kommt es zu einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen bis 76 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis 62 dB(A) an der bestehenden Bebauung. An der geplanten Wohnbebauung werden Pegelspitzen tags bis 86 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis 65 dB(A) ermittelt.

Die Forderung der TA Lärm wird erfüllt.

- Durch die baulichen Nutzungen an der Kirchstraße wie Geschäftsgebäude, größerer landwirtschaftlicher Betrieb, Gaststätte, sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsniederlassungen, kann davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel tags nicht erhöht werden, nachts ist bis auf die betriebsnotwendigen techn. Anlagen der landwirtschaftlichen Funktionsgebäude von keiner weiteren Vorbelastung auszugehen.
- Für den gewerblich bedingten Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sind keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.
- Auch eine städtebauliche Beurteilung des Gesamtlärms (Straße und Gewerbe) hat ergeben, dass die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A)/ nachts 60 dB(A)) an keinem Immissionsort erreicht wird.

5.2 Nachweis der Verkehrsverträglichkeit:

Das Verkehrsgutachten² kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Kirchstraße aus verkehrstechnischer Sicht keine zusätzliche Beeinträchtigung darstellt und insgesamt, im Hinblick auf den Untersuchungsbereich als verträglich bewertet wird.

Für die prognostizierte Verkehrsbelegung ist gemäß RAST 2006, Tabelle 44 ein Aufstellbereich vorzusehen. Der Nachweis der Verkehrsverträglichkeit zeigt, dass die Beeinträchtigungen für den Verkehr auf der Landstraße verträglich sind, auch ohne Aufstellfläche.

Weiterhin wird angemerkt, dass im gesamten Verlauf der L 134 durch Bliesen an keiner Kreuzung oder Einmündung ein Aufstellstreifen zu verzeichnen ist sowie die bauliche Umsetzung aufgrund von fehlenden Breiten, ohne deutlich in die Bebauung einzugreifen nicht möglich ist.

² Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Bliesen an der L 134 (Kirchstraße), Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Saarbrücken, Februar 2015

Die Simulation hat ergeben, dass für alle Knotenströme mit Ausnahme des Linkseinbieurs sehr gute bis gute Qualitätsstufen erzielt werden. Die Werte für den Linksabbieger liegen im ausreichenden Bereich. Die maximalen Rückstaulängen werden mit 9 PKW-Einheiten aus Richtung St. Wendel simuliert.

5.3 Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Festsetzungen:

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 6 BauNVO werden **Mischgebiete (MI1 und MI2)** festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude, hierzu zählt auch altersgerechtes und betreutes Wohnen,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Gem. § 11 BauNVO wird ein **Sondergebiet (SO) „Versorgungszentrum Ortsmitte Bliesen“** festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandelsnutzungen mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 qm für Lebensmittel und ergänzende Non-Food-Sortimente,
2. Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Wohngebäude, hierzu zählt auch altersgerechtes und betreutes Wohnen,
6. sowie die innere Erschließung und die für die Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze und Zufahrten.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

5.3.2.1 Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird gem. § 17 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für die Mischgebiete MI1 und MI2 von 0,6 festgesetzt.

5.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Sondergebiet und die Mischgebiete MI1 und MI2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet.

5.3.3. Bauweise

Für das MI2 wird gem. § 22 Abs. 2 eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Versorgungszentrum Ortsmitte Bliesen“ wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudegröße von 50 m überschritten werden darf.

Für das MI1 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand.

5.3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5.3.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein 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 des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

5.3.6. Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die Straßen Kirchstraße, Zum Augenborn und Im Puhl als Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner wird zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber Flächen anderer Nutzung eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

5.3.7. Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt.

5.3.8. Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß Lärmschutzgutachten³ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Nachts (22.00 – 6.00 Uhr) keine Anlieferung durch Lkw und keine Verladetätigkeiten an der Rampe sowie auf dem Parkplatz.
- Anlieferung des Netto-Marktes, z.B. von Zeitschriften durch maximal einen Kleintransporter nachts. Die Verladung der Ware auf den Parkflächen vor dem Eingang erfolgt „von Hand“. Das Fahrzeug weist kein Kühlaggregat auf.

³ Schalltechnische Untersuchung zu den geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Bliesen-Ortsmitte“ in St. Wendel-Bliesen, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, März 2015

- Anlieferung der Bäckerei/ des Bistros durch maximal einen Kleintransporter nachts. Die Verladung der Ware auf den Parkflächen vor dem Eingang erfolgt „von Hand“ bei abgestelltem Motor. Das Fahrzeug weist kein Kühlaggregat auf.
- Sicherstellung, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr lediglich die ausgewiesenen drei Mitarbeiter-Stellplätze an der Süd- oder der Ostseite des Marktgebäudes genutzt werden (z.B. durch entsprechende Beschilderung).
- Die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Verkaufsräume kann vernachlässigt werden. Sollten Räume mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, wie z.B. Kühlanlagen etc., so ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten.
- Die Lage von technischen Einrichtungen und deren Schallemissionen ins Freie sind derzeit noch nicht bekannt. Es ist zu empfehlen die Schallabstrahlung der Technik so auszulegen, dass deren gesamter immissionswirksamer Teilpegel am Immissionsort mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt, so dass nicht mit einem relevanten Beitrag zum Gesamtpegel zu rechnen ist.
- Entsprechend dem Stand der Technik dürfen die Anlagen nicht tonhaltig sein. Sollten Räume mit technischen Einrichtungen Fenster oder Öffnungen in Richtung Wohnbebauung aufweisen, so sind diese ständig geschlossen zu halten bzw. bei Bedarf mit Schalldämpfern zu versehen (z.B. schallgedämmte Witterschutzzitter).
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.

5.3.9. Grünordnerische Festsetzungen

5.3.9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. die Flächen, die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden, zu begrünen sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird empfohlen, standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Ebenso wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Pflanzqualität 3xv. StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von 4 qm vorzusehen. Bei Stellplatz-Bepflanzungen sollten die empfohlenen Arten bzw. Sorten der aktuellen Straßenbaumliste der Deutschen Gartenbauamtsleiterkonferenz (GALK) berücksichtigt werden.

Diese Festsetzung gibt die Größenordnung vor, die Bäume können gestalterisch so integriert werden, dass die Anordnung ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Gehölzliste (nicht abschließend)

Bäume zur Stellplatzbegrünung: Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Platanus hybridus (Platane).

Die Pflanzscheiben- und Baumgrubengrößen in neu zu errichtenden Stellplatzbereichen richten sich nach den Anforderungen der FLL-Richtlinien.

5.3.9.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Gehölze, die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht von der Baumaßnahme betroffen sind, 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 Fortpflan-

zungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Die Strukturen innerhalb des Plangebietes sind vor Gehölzentnahme auf eine aktuelle oder potentielle Funktion als Fortpflanzungsstätte i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders und/oder streng geschützte Tierarten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG zu überprüfen.

5.3.10. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland:

Werbeanlagen:

Im Plangebiet ist folgender Werbepylon zulässig: An der Einfahrt der Kirchstraße ist im Einfahrtsbereich ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Außerdem sind Werbeanlagen an der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

5.3.11. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB:

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB wird das Grundstück Kirchstraße Nr. 3 als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet; Nr. 3729: Fotobetrieb A&F Finishing GmbH.

5.3.12. Hinweise:

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden. Beschädigungen sind zu vermeiden und ein ungehinderter Zugang ist jederzeit zu ermöglichen.

Das Landespolizeipräsidium LPP 124- Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Die SSW Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG teilt mit, dass alle Abbruch- und Erdarbeiten im Vorfeld abzustimmen sind. Innerhalb des Plangebietes, im Bereich der Flurstücke 698/13 und 701/1 befindet sich eine Transformatorstation mit diversen Erdkabeln (Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung). Um Versorgungsstörungen und Schäden an der Station zu vermeiden, sind Bauarbeiten in diesem Bereich abzustimmen. Ferner befindet sich auf dem Dach des Gebäudes Kirchstraße 5 ein Abspannpunkt des örtlichen Lichtbandes (Straßenbeleuchtungsanlage). Vor dem Abbruch des Gebäudes sind Ersatzmaßnahmen zu treffen.

5.4. Auswirkungen der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung und den getroffenen Festsetzungen.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung ist nicht auszugehen, da zum einen die festgesetzte Mischbebauung bereits größtenteils vorhanden ist und lediglich an verschiedenen Stellen nachverdichtet wird. Die Festsetzungen des Sondergebietes sind so vorgesehen, dass sie sich in den Bestand integrieren und so ausgeführt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandel induziert Fahrverkehr, allerdings erfolgt die Ausrichtung und Ausführung so, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen erzeugt werden. Ferner ist anzumerken, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sondergebietes bereits seit Jahrzehnten ein Lebensmitteleinzelhandel

vorhanden war. Da dieser Ende 2014 geschlossen wurde, ist der durch diesen Markt induzierte Verkehr entfallen. Durch den Entfall dieses Lebensmittelmarktes, der derzeit den Stadtteil Bliesen mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt, ist eine verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum nicht mehr sichergestellt.

Dies gilt umso mehr, als auch das Anwesen Kirchstraße 3, Parzellen-Nr. 698/13, ALB-Fläche 500 qm, mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut ist. Hier standen bisher rd. 900 qm Geschossfläche zur Verfügung. Die letzte Einzelhandelsnutzung war eine Filiale der Fa. Schlecker und wurde erst vor rd. 3 Jahren aufgegeben. Dieses Gebäude wird im Rahmen der Umsetzung der hier vorliegenden Planung abgebrochen. Auch werden weitere Anwesen wie die Wohngebäude Kirchstraße 5 und Kirchstraße 7 sowie weitere Garagen, Gartenhäuser und sonstige Nebenanlagen im Rahmen der Umsetzung der hier gegenständlichen Planung abgebrochen. Summarisch wird hinsichtlich des Vergleichs von Geschossflächen die heute vorhanden sind und solchen die künftig hier realisiert werden können, ein großer Anteil dieser neuen Flächen durch Abbruch vorhandener und noch funktionsfähiger Gebäude und Flächen kompensiert.

Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass auf der südlichen Teilfläche des Sondergebietes eine frühere bauliche Nutzung in älteren Luftbildern und alten Kartenwerken dokumentiert ist. Hier stand offenbar ein großes landwirtschaftliches Anwesen, dessen Rest noch nach 1945 erkennbar waren. Dies bedeutet, dass ein wesentlicher Teil der rückwärtigen Flächen im Plangebiet gerade nicht unverbrauchte Natur, sondern vielmehr eine bauliche Brache darstellt, die mit den jetzt vorliegenden Planung lediglich reaktiviert werden wird. Der Umring der hier gegenständlichen Planung war bereits in den Urmessungen aus den Jahren um 1850 mit Straßenparzellen und Bebauung erfasst; d.h. es handelt sich hierbei um ursprüngliches Kernland der Siedlung auf der Gemarkung Bliesen.

Das Geschäftsgebäude Kirchstraße 2 (ehem. EDEKA-Markt) wurde vor rd. 40 Jahren am Standort eines bis zu diesem Zeitpunkt dort vorhandenen größeren landwirtschaftlichen Anwesens errichtet. Aufgrund des Alters der Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen von Einzelhandelsketten an das Baugrundstück, an den Baukörper, an die verfügbaren Außenflächen für Stellplätze, usw. muss davon ausgegangen werden, dass dieses Anwesen in der heutigen Form keine mittel- und langfristige Nutzungsperspektive im Sinne einer geordneten Nahversorgung mehr hat. Hinzu kommt die topographische Gegebenheit, die auch im Falle eines Neubaus erneut die Errichtung mindestens eines Untergeschosses bedingt. Derartige Rahmenbedingungen lassen eine wirtschaftlich vertretbare Gesamtlösung im Sinne des Einzelhandels kaum zu, zumal die südöstlich angrenzenden Gebäude an der Niederhofer Straße nach aktuellem Sachstand zumindest mittelfristig nicht zur Schaffung einer ggf. erforderlichen separaten rückwärtigen Erschließung des Areals zur Verfügung stehen werden. Auch die nördlich angrenzende Viehzucht auf dem landwirtschaftlichen Areal mit den dieser eigenen Rahmenbedingungen ist tendenziell eher nicht als förderlich für eine dauerhafte Aktivierung dieses Grundstücks im Sinne von Einzelhandel, Dienstleistung und/oder Wohnungen zu qualifizieren. Diese Fläche stellt daher keine echte Alternative zum jetzt geplanten Nahversorgungszentrum dar. Möglicherweise könnte sich hier allerdings als Folge der Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums ein ergänzendes Angebot ergeben, wie dies über Jahre mit umgekehrten Vorzeichen zwischen den Anwesen Kirchstraße 2 und Kirchstraße 3 der Fall war.

Ferner wurden ein Lärmgutachten sowie ein Verkehrsgutachten erstellt, um Beeinträchtigungen ausschließen, bzw. ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können. Das Lärmgutachten kommt unter Berücksichtigung der formulierten Lärmschutzmaßnahmen, technischer und organisatorischer Art, zu dem Ergebnis, dass keine Be-

einrächtigungen an den relevanten Immissionsorten entstehen werden und die Immisionsrichtwerte eingehalten werden.

Somit dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Bliesen und tragen somit auch zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Darüber hinaus wird auf eine Fläche im Innenbereich zurückgegriffen und somit einer Entwicklung von Versorgungsstrukturen auf der grünen Wiese entgegen gewirkt und dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Ferner werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die festlegen, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Gleiches gilt auch für Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des Klimas. Mit der Realisierung baulicher Vorhaben ist stets ein Eingriff in die CO2-Bilanz verbunden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird für die Verbesserung des Kleinklimas Sorge getragen.

Erholungsfunktionen erfüllen lediglich die vorhandenen privaten Gärten, daher ist grundsätzlich keine Beeinträchtigung der öffentlichen Erholungsfunktion zu erwarten, da größtenteils Gartenflächen der Wohnhäuser erhalten werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind so getroffen, dass sich Neubauten gestalterisch in das städtebauliche Umfeld integrieren.

Schutzgebiete oder –objekte sowie Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

Sachgüter, wie vorhandene Versorgungsleitungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Detaillierte Aussagen zu Natur und Umwelt sowie eine Biotoptypenbeschreibung, ein Bestandsplan und eine Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Aussagen zur Betroffenheit streng geschützter Arten sind der Anlage 1 (artenschutzrechtliche Be trachtung) zu entnehmen.

6. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der Ortsmitte des Stadtteils Bliesen, sowie die Erhaltung und Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich. Da das Hauptziel die Entwicklung des Innenbereiches, bzw. der Ortsmitte ist, scheidet eine Alternativfläche an anderen potentiellen Standorten auf der Gemarkung Bliesen oder darüber hinaus aus.

Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen, der Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel wird für den Teilbereich des Sondergebietes geändert, grundsätzlich entspricht die Entwicklung jedoch größtenteils den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass eine Nachverdichtung und Neuordnung der Ortsmitte Bliesen nicht möglich wäre und somit auch kein zentraler Versorgungsbereich entwickelt bzw. erhalten werden kann. Aufgrund des Entfalls des dem Plangebiet gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes wäre keine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mehr gegeben.

Die Rückentwicklung des Einzelhandels zu einer Mehrzahl örtlich angesiedelter kleinerer Läden nach dem Vorbild der 60er und 70er Jahren ist zumindest nach heutigem Entwicklungsstand nicht zu erwarten. In Bliesen gab es vor wenigen Jahrzehnten mehr als 30 Klein- und Kleinstgeschäfte, die sukzessive mit Erreichen der Altersgrenze der

Eigentümer bzw. Betreiber bzw. aus gesundheitlichen Gründen derselben aufgegeben wurden.

Der Konkurrenzdruck – insbesondere auch bei den Einstandspreisen für die Gewerbetreibenden des Einzelhandels – hat unter Federführung insbesondere der Ketten Aldi und Lidl dazu geführt, dass sich Rentabilität oftmals erst auf der dritten und vierten Stelle hinter dem Koma der Warenpreise darstellen lässt. Dies bedeutet, dass nur über die Masse der verkauften Artikel und Waren eine wirtschaftlich vertretbare Grundlage – auch für die Beschaffung – geschaffen werden kann. Daher stellt die hier vorliegende Planung eine an den heutigen Gegebenheiten des Einzelhandels orientierte Flächenbereitstellung dar, die es zumindest mittelfristig ermöglichen kann, hier eine wirtschaftlich angemessene Nahversorgung zu sichern.

7 UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. § 17 UVEG ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, auch im positiven Sinne, ermittelt und beschreibt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden keine ergänzenden Angaben gemacht.

Im Folgenden wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB verfasst, der die voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzwerte durch das vorgesehene Projekt bzw. Planung beschreibt und bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Detaillierte Aussagen zur saP sind in der Anlage 1 zu finden.

7.1 EINLEITUNG

Projektbeschreibung / Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die historische Ortsmitte des Stadtteils Bliesen und wird von den Straßen Im Puhl, Zum Augenborn und Kirchstraße (L.I.O 134) begrenzt.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der Ortsmitte von Bliesen sowie der Erhalt bzw. die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Hierfür werden im Wesentlichen Mischgebiete und ein Sondergebiet „Versorgungszentrum Ortsmitte Bliesen“ festgesetzt. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Nachfolgend werden alle gemäß Baugesetzbuch maßgeblichen naturschutzbezogenen Regelungen, Ziele und Vorgaben sowie die relevanten Fachgesetze und Fachpläne abgehandelt:

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
Naturschutz (BNatSchG, SNG, FFH-Richtlinie, VS-RL, Landschaftsprogramm)	<p>Natura2000, NSG, LSG, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Geschützte Biotope</p> <p>Zielvorgaben aus dem BNatSchG wurden im Landschaftsprogramm konkretisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arten-/Biotopschutz - Klima - Boden - Grundwasser - Kulturgüter/ Kulturlandschaft - Erholung - Freiraumentwicklung/ -sicherung - Oberflächengewässer - Schutzgebiete - Forstwirtschaft - Landwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura 2000), gem. § 30 geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, o.ä. - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) ist Bestandteil der Umweltprüfung; nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten <p>→ keine Betroffenheit, keine Vorgaben → keine Betroffenheit von klimarelevanten Flächen wie: Kaltluftentstehungsgebieten, Kaltluftabflussbahnen, Ventilationsbahnen, o.ä. => keine Verschlechterung des Klimas → keine Vorgaben → keine Betroffenheit → keine Zielformulierungen → keine Zielformulierungen → keine Zielformulierungen</p> <p>→ innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. → innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete betroffen, bzw. vorhanden → keine forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden → keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen</p>
Bundesbodenschutzgesetz	Altlasten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erosion	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastverdachtsfläche vorhanden, - Versiegelung von Boden im Innenbereich - keine Erosionsgefahr
Immissionsschutz (BImSchG, Verordnungen und Richtlinien)	Auswirkungen von Lärm auf störempfindliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Planung des Marktes (Ausrichtung, Anordnung und Ausführung der Parkplätze und der Andienung) erfolgt so, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht/-prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes
Wassergesetze (WHG/ Saarl.)	Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> - kein Wasserschutzgebiet

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
Wassergesetz)		- kein Überschwemmungsgebiet
Saarl. Denkmalschutzgesetz	Belange des Denkmalschutzes	- nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler - Hinweis auf Anzeigepflicht von Bodenfunden im Bebauungsplan
Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt	Siedlungsfläche überwiegend Wohnen; keine Vorranggebiete	- keine der Planung entgegenstehenden Festlegungen

7.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (sAP)

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung 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 durch die Durchführung eines Eingriffs/ eines Vorhabens kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Hierzu wird die potentielle Betroffenheit der einzelnen Artengruppen der FFH-RL bzw. der VSRL anhand der derzeit bekannten Verbreitung (Auswertung von Verbreitungskarten, Atlanten, Literatur), der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen) bewertet und tabellarisch aufbereitet (vgl. Tabelle in Anlage 1).

Nach Überprüfung der Verbreitungskarten⁴, einer Begehung vor Ort und dem Feststellen von fehlenden geeigneten Biotopstrukturen sind die Gruppen Gefäßpflanzen, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien und Amphibien nicht betroffen.

Das Ergebnis der in Anlage 1 detailliert aufgeführten sAP kann wie folgt zusammengefasst werden:

Nach Auswertung der Datenlage und der Lebensraumeignung sind zwar Arten des Anhangs IV FFH-RL bzw. des Anhang I der VS-RL im übergeordneten Planungsraum bekannt, eine Betroffenheit (keine Verschlechterung des Erhaltungszustands potenzieller lokaler Populationen) ist aufgrund der vorhandenen Vorbelaustungen (Innerortslage, angrenzende Wohnbebauung, L 134), der geringen Größe vorhandener potenzieller bzw. dem Fehlen geeigneter Lebensraumstrukturen im Plangebiet, dem Vorhandensein möglicher besser geeigneter Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes und bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Rodungszeitraum gem. BNatSchG) bzw. Minimierung (z.B. Erhaltung von Gehölzbeständen) jedoch nicht zu erwarten.

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

Eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 5b VSR kann ausgeschlossen werden sofern

⁴ <http://www.ffh-anhang4.bfn.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.)

http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/ (...)

<http://www.floraweb.de/MAP/> (...)

<http://www.moose-deutschland.de/> (...)

Werno, A. (2014): Lepidoptera-Atlas 2013. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>

www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm

Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten bzw. Aufzuchtzeiten durchgeführt werden (Beachtung der Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG).

Damit sind **keine Verbotstatbestände** im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTPRÜFUNG)

Bestandsaufnahme, Beschreibung des Planzustandes und Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Prims-Blies-Hügelland“. Das Landschaftsbild im Planungsraum ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Siedlungsstrukturen, größere zusammenhängende Waldfächen gibt es kaum. Der Gelungsbereich liegt im Zentrum des Siedlungskörpers von Bliesen. Das Ortsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage in erster Linie geprägt durch die angrenzenden Misch- und Wohnbebauungen mit Privatgärten sowie Verkehrsflächen. Die Grenzen des Bebauungsplanes bilden die Kirchstraße im Osten, die Straße Im Puhl im Westen, die Straße Zum Augenborn im Süden und bestehende Wohn- und Mischbebauung mit Privatgärten im Norden. Der äußere Rand des Plangebiets ist von Wohn- und Mischbebauung eingehaumt. Lediglich die im Plangebiet vorhandenen privaten Gartenflächen besitzen eine Erholungsfunktion.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient u.a. dazu, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu ergänzen und sicherzustellen. Grundsätzlich wird durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und weiteren Nutzungen, wie z.B. Büros oder Dienstleistungen, Verkehr induziert. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass dieser Verkehr teilweise bereits auf der gegenüberliegenden Seite aufgrund des ehemaligen Lebensmittelmarktes vorhanden war. Da dieser Einzelhandelsmarkt Ende 2014 aufgegeben wurde, ist dieser Fahrverkehr entfallen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird für die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches Sorge getragen.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht auszugehen, da durch die vorgesehenen Nutzungen dafür Sorge getragen wird, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen und bei der Planung des vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandels darauf geachtet wird, dass die Ausrichtung und Ausführung sowie die Anordnung so erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung entstehen. Unverträgliche Nutzungen, wie z.B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind so getroffen, dass sich die mögliche neue Bebauung in das städtebauliche Gesamtgefüge integriert.

Um Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Verkehrsqualität zu vermeiden, wurden ein Lärmgutachten sowie ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass durch die Ansiedlung bzw. die Schaffung des Versorgungszentrums keine Beeinträchtigung des Verkehrs erfolgen wird. Beeinträchtigungen auf das **Schutzwert Mensch** sind nicht zu erwarten.

Das geologische Ausgangsgestein bildet im Planungsraum Rotliegendes und Karbon. Im Umfeld des Siedlungskörpers von Bliesen ist als Leitboden Braunerde anzutreffen.

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet und stellt somit einen anthropogen überformten Bereich dar, in dem keine natürli-

chen Bodenverhältnisse mehr vorliegen und die ökologischen Bodenfunktionen weitestgehend verloren gegangen sind. Im Bereich des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Bei Eingriffen im Bereich der Altlastverdachtsfläche muss auf Anzeichen von Bodenbelastungen geachtet werden. Der Umgang mit dieser Fläche wird im weiteren Verfahren geklärt. Ferner wird im Rahmen der geplanten Rückbaumaßnahmen, bzw. der folgenden Detailplanungen ein Altlastgutachten erstellt, um eventuell erforderliche Maßnahmen bestimmen zu können.

Durch die geplante Bebauung wird Boden versiegelt, dies führt zwangsläufig zu einem Verlust im Bereich dieses **Schutzgutes Boden**. Da durch den Bebauungsplan Flächen im Innenbereich überplant werden, wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ nachgekommen. Ferner setzt der Bebauungsplan für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest, weshalb von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auszugehen ist. Gartenflächen bleiben größtenteils erhalten, auch tragen die grünordnerischen Festsetzungen zu einer Verbesserung bei. Für den Bereich des Sondergebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, aufgrund der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten für die Sondergebietnutzung ist mit einer größeren Versiegelung zu rechnen, aber auch hier wurden Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzungen getroffen, die zu einer Verbesserung beitragen. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets, in größerer Entfernung, verläuft die Blies. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die hydrologischen Gegebenheiten werden von Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen bestimmt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanäle. Durch die mögliche Nachverdichtung wird nur eine geringe zusätzliche Belastung der bestehenden Kanäle entstehen. Somit entstehen keine Beeinträchtigungen auf das **Schutzgut Wasser**.

Klimaökologisch relevante Flächen (Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftabflussbahnen, Ventilationsbahnen, u.ä.) sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist im äußeren Bereich im Bestand bereits in weiten Teilen versiegelt. Lediglich im zentralen Plangebiet kommt es zu einer Neuversiegelung. Erhebliche Veränderungen der klimaökologischen Situation sind jedoch, nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Pflanzung eines Hochstammes pro 8 Stellplätze) werden potentielle Beeinträchtigungen des Mikroklimas minimiert. Insgesamt ist somit von keiner Verschlechterung des **Schutzgutes Klima** auszugehen.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Schutzgebiets (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) noch grenzt eines an. Im Plangebiet befinden sich laut Biotoptkataster (Geoportal) keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG). Flächen, die im Zuge der Offenlandbiotopkartierung erfasst wurden, sind ebenfalls nicht vorhanden. Rote-Liste-Arten⁵ konnten im Zuge der Begehung innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt werden. Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP“ enthalten keine Aussagen für das Plangebiet.

Im Zuge einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Überprüfung wurden die Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs erfasst. In den Randbereich dominieren bereits anthropogene Strukturen, wie Wohnbebauung mit vorgelagerten Zierrasen und Gartenflächen. Im zentralen Plangebiet sind bereichsweise dichte Gehölzstrukturen und markante Einzelbäume vorhanden. Eine detaillierte Bestandsbeschreibung erfolgt im Kapitel zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Da die nicht überbaubaren Flächen (40%) des Mischgebiets gärtnerisch zu gestalten sind, wird dadurch der Eingriff bereichsweise minimiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (vgl. § 39 BNatSchG) und die sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchgeführt werden.

Durch den Planzustand werden wie aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ersichtlich, Strukturen entfallen, die über eine externe Ausgleichsmaßnahme oder Ökokonto-

⁵ MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA (2008): „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“ bzw. BfN (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

Maßnahme zu ersetzen sind. Insgesamt sind jedoch keine Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Naturhaushalt, Arten und Biotope** zu ersehen.

Das Plangebiet ist bereits jetzt größtenteils bebaut, lediglich im Innenbereich befinden sich private Gartenflächen. Das Ortsbild wird durch die bestehende Wohn- und Mischbebauung bestimmt. Durch die geplanten Festsetzungen erfolgt teilweise eine Nachverdichtung, diese fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung jedoch in die bestehende Bebauung ein. Mit Beeinträchtigungen des **Ortbildes** ist nicht zu rechnen.

Forst- und Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. **Sachgüter**, wie z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen wurden soweit bekannt in den Bebauungsplan aufgenommen. **Denkmäler oder Kulturgüter** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft.

Die Wechselwirkungen zwischen den o.g. Umweltpotentialen werden sich, bedingt durch die Inanspruchnahme von Lebensraum sowie Grund und Boden verändern.

Erhebliche Veränderungen und Einschränkungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet lediglich in Teilbereichen nachverdichtet wird und insbesondere große Teile der Mischgebiete bereits bebaut sind.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Verbesserung beitragen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Inhalt des Bebauungsplanes sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im vorliegenden Fall sind dies:

- Nichtdurchführung der Planung
- Planungsalternativen.

Diese Planungsmöglichkeiten werden im Folgenden betrachtet:

Die Nichtdurchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes würde bedeuten, dass der Bereich der Ortsmitte von Bliesen städtebaulich nicht wie angestrebt neu geordnet werden kann und somit auch keine nachhaltige Entwicklung eines zentralen Versorgungsreiches möglich ist. Zusammen mit dem Entfall des vormals vorhandenen Lebensmittelmarktes wäre keine verbrauchernahe Versorgung mehr gegeben.

Da das Ziel u.a. die Schaffung eines zentralen, verbrauchernahen Versorgungszentrums ist, scheiden Standorte außerhalb der Ortsmitte, bzw. im Außen- und Randbereich des Stadtteils Bliesen aus, ferner ist eine Entwicklung auf der „grünen Wiese“ auch nicht gewünscht. Der vorliegende Standort weist darüber hinaus den Vorteil auf, dass er über die Kirchstraße bereits erschlossen ist.

Mit Blick auf die für einen Nahversorgungsbereich wünschenswerte Topographie ist festzustellen, dass das Relief von Bliesen mit Blick auf die teilweise sehr großen Höhenunterschiede auf den Einzelflächen keinen besseren Standort für die Schaffung eines Nahversorgungszentrums bietet, als gerade der historische Kern des Dorfes es ermöglicht. Andere potentielle Standorte in der Ortslage von Bliesen wären – unabhängig von der zumindest aktuell nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit – mit wesentlich umfangreicheren Eingriffen in die Topographie und damit auch in die ökologischen Rahmenbedingungen verbunden.

Mit dem vorliegenden Standort wird der Innenentwicklung nachgekommen.

Als Standort-, bzw. Planungsalternative wäre noch der frei gewordene Lebensmittelmarkt auf dem Anwesen Kirchstraße 2 zu nennen. An diesem Standort ist jedoch die Entwicklung eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandels mit ergänzenden Nutzungen nicht möglich. Zum Einen ist der Standort aufgrund seiner Topographie nicht gut geeignet, da

das Grundstück Richtung Osten stark abfällt, des Weiteren gibt es durch den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb einerseits und die erst vor wenigen Jahren sanierten Anwesen an der Niederhoferstraße anderseits keine Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten.

Am Standort innerhalb des Plangebietes kann der Lebensmittelmarkt durch weitere Nutzungen, wie Dienstleistungen, medizinische Einrichtungen, o.ä. funktional ergänzt werden.

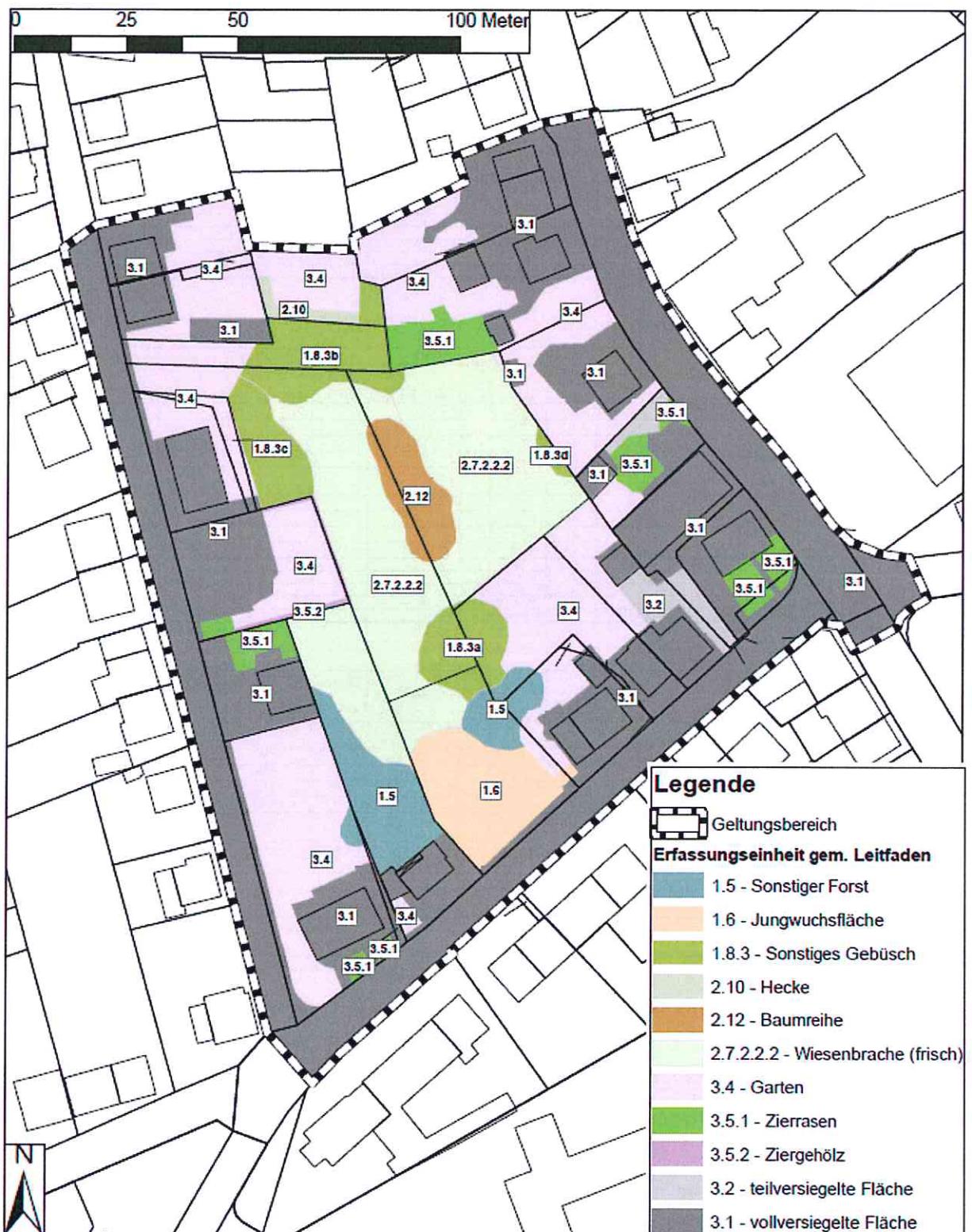
7.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung, MfU 2001“ ermittelt einen Ökologischen Wert (ÖW) des Ist-Zustandes. Dazu werden zunächst die einzelnen Biotopstrukturen, als Erfassungseinheiten aufgenommen. Jeder Erfassungseinheit ist ein optimaler Biotopwert BW (Punkte von 0 - 30) zugeordnet. Der Biotopwert ist für jede Erfassungseinheit im Anhang A des Leitfadens fest definiert.

Wie aus dem nachfolgenden Biotoptypenplan ersichtlich wird, befinden sich innerhalb des Gebietes stark anthropogen beeinflusste Flächen, wie versiegelte Gebäude und Freiflächen (EE 3.1), teilversiegelte Bereiche (EE 3.2), genutzte Gartenflächen (EE 3.4), Hecke (2.10), Ziergehölze (EE 3.5.2) sowie weniger beeinträchtigte Bereiche im Innenblock der Bebauung. Dazu zählen verschieden ausgeprägte Gebüschtstrukturen, teilweise mit Überhältern (EE 1.8.3), Koniferenbestände (EE 1.5), eine Birken-Baumreihe (EE 2.12) sowie eine Jungwuchsfläche (EE 1.6). Darüber hinaus sind im Umfeld dieser vorgenannten Gehölzstrukturen Wiesenbrachen (EE 2.7.2.2.2) zu finden, die eine starke Verbuschungstendenz aufweisen.

Die Bestandsbewertung für das Bebauungsplangebiet wurde in der nachfolgenden rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in ausführlicher Bewertung nach Blöcken durchgeführt. Grundlage der Bilanzierung ist eine Luftbildauswertung der Bestandsstrukturen und die Ergebnisse der Geländebegehung.

Abb.: Bestandsplan der Biotoptypen (Erfassungseinheiten gem. Leitfaden Eingriffsbewertung)



Tab.: Bewertung des Ist-Zustands (Bewertungsblöcke)

Bewertungsblock A (Bewertung Flora / Fauna)

Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock A								ZTW A Mittelw.I-VI	
				I		II		III			IV		
				Vegetation	RL-Veget	Vögel	Amphibien	Heuschrecke	Artengr.4	RL-Fauna	Schichtung	Reifegrad	
B1	sonstiges Gebüsch	1.8.3a	27	0,6		0,4					0,4	0,6	0,5
B2	sonstiges Gebüsch	1.8.3b	27	0,6		0,4					0,4	0,6	0,5
B3	sonstiges Gebüsch (Brombeer)	1.8.3c	27	0,6		0,4					0,2	0,6	0,5
B4	sonstiges Gebüsch	1.8.3d	27	0,2		0,2					0,2	0,6	0,3
B5	Jungwuchsfäche	1.6	20	0,4		0,2					0,2	0,4	0,3
B6	sonstiger Forst (Nadelholz)	1.5	16	0,2		0,4					0,2	0,6	0,4
B7	Hecke (Schnitthecke)	2.10	27	0,2		0,2					0,2	0,6	0,3
B8	Baumreihe (Birken)	2.12	27	0,2		0,4					0,4	0,4	
B9	Wiesenbrache frischer Standorte	2.7.2.2.2	20	0,4		0,2					0,6	0,4	
B10	Garten	3.4	12	0,4		0,2					0,2	0,4	0,3
B11	Zierhecke	3.5.2	4	Fixbewertung									
B12	Zierrasen	3.5.1	3	Fixbewertung									
B13	teilverseigelte Fläche	3.2	1	Fixbewertung									
B14	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung									

Bewertungsblock B (Bewertung Naturraum)

Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock B						ZTW B Mittelw.I-V			
				I		II		III		IV			
				N-Zahl	Abst.Verkehr	Abst. LW	Abst. GE	Freizeit/Erh	Naturraum		Boden	OGew	GW
B1	sonstiges Gebüsch	1.8.3a	27	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B2	sonstiges Gebüsch	1.8.3b	27	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B3	sonstiges Gebüsch (Brombeer)	1.8.3c	27	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B4	sonstiges Gebüsch	1.8.3d	27	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B5	Jungwuchsfäche	1.6	20	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B6	sonstiger Forst (Nadelholz)	1.5	16	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B7	Hecke (Schnitthecke)	2.10	27	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B8	Baumreihe (Birken)	2.12	27	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B9	Wiesenbrache frischer Standorte	2.7.2.2.2	20	0,4	0,2						0,4	0,4	0,4
B10	Garten	3.4	12	0,2	0,2						0,4	0,4	0,3
B11	Zierhecke	3.5.2	4	Fixbewertung									
B12	Zierrasen	3.5.1	3	Fixbewertung									
B13	teilverseigelte Fläche	3.2	1	Fixbewertung									
B14	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung									

Bewertung des IST-Zustandes

Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Biotopwert	Zustands-(teil-) wert			Ökowert ÖW/qm (gerundet)	Flächen- wert FW qm	Ökowert ÖW	Bewert- faktor BF	Ökolog. Wert, ges.	ÖW-B
				ZTW A	ZTW B	ZW						
B1	sonstiges Gebüsch	1.8.3a	27	0,5	0,4	0,5	14	345	4.830	1		4.830
B2	sonstiges Gebüsch	1.8.3b	27	0,5	0,4	0,5	14	535	7.490	1		7.490
B3	sonstiges Gebüsch (Brombeer)	1.8.3c	27	0,5	0,4	0,5	14	310	4.340	1		4.340
B4	sonstiges Gebüsch	1.8.3d	27	0,3	0,4	0,4	11	35	385	1		385
B5	Jungwuchsfäche	1.6	20	0,3	0,4	0,4	8	650	5.200	1		5.200
B6	sonstiger Forst (Nadelholz)	1.5	16	0,4	0,4	0,4	6	715	4.290	1		4.290
B7	Hecke (Schnitthecke)	2.10	27	0,3	0,4	0,4	11	80	880	1		880
B8	Baumreihe (Birken)	2.12	27	0,4	0,4	0,4	11	340	3.740	1		3.740
B9	Wiesenbrache frischer Standorte	2.7.2.2.2	20	0,4	0,4	0,4	8	3.045	24.360	1		24.360
B10	Garten	3.4	12	0,3	0,3	0,3	4	4.860	19.440	1		19.440
B11	Zierhecke	3.5.2	4	Fixbewertung			4	65	260	1		260
B12	Zierrasen	3.5.1	3	Fixbewertung			3	660	1.980	1		1.980
B13	teilverseigelte Fläche	3.2	1	Fixbewertung			1	260	260	1		260
B14	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung			0	9.900	0	1		0
Gesamtfläche Bilanzierungsbereich:										Wert:		77.455

Die Bestandsbewertung ergibt somit einen Wert von insgesamt 77.455 ÖW-B (Ist-Zustand).

Die Zielplanung geht von den gleichen Maßstäben und Bewertungskriterien aus.

Bei der Bewertung des Planungszustandes, also des Ausgleiches, werden die geplanten Nutzungs-/ Biotopstrukturen wieder als Erfassungseinheiten aufgenommen, und deren Flächengröße in qm ermittelt. Jeder Erfassungseinheit wird nun ein Planungswert PW (Punkte von 0 - 30) zugeordnet. Der Planungswert ist für jede Erfassungseinheit im Anhang H der Leitlinie fest definiert.

Die Bewertung der Neuplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren, wobei für die Strukturen, die erhalten werden, die Bestandbewertung übertragen wird.

Tab.: Bewertung Plan-Zustand

Bei der Zielbewertung errechnet sich unter Berücksichtigung der zeichnerisch / lagemäßig nicht festgelegten Begrünung nicht überbaubarer Wohnbauflächen (Garten) ein Wert von 23.002 ÖW-P (Planung). Ferner werden die Strukturen innerhalb der privaten Grünfläche erhalten und somit mit der Bewertung des Bestandes in die Planung übernommen.

Aus der Bilanzierung wird somit ersichtlich, dass sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 54.453 ÖW** ergibt, welches insbesondere aus der Neuversiegelung (GRZ 0,8) im zentralen Plangebiet (Bereich SO) resultiert.

Eine Kompensation kann somit nicht innerhalb des Plangebiets erreicht werden, sondern muss über externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. über ein Ökokonto erfolgen. Diese Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss festzulegen und ggf. über städtebauliche Verträge – jedenfalls bis zur Realisierung des Planung in den wesentlichen Teilen abzusichern.

7.5 ZUSAMMENFASSUNG

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Nennenswerte Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sind nicht vorhanden. Zur Bewertung der Schutzgüter wurden alle relevanten Daten ausgewertet.

Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wurden eine Begehung und Luftbildauswertung durchgeführt und die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen erfasst. Die Bewertung erfolgte gemäß „Leitfaden Eingriffsbewertung“.

Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann ein Monitoring entfallen.

Nichttechnische Zusammenfassung

Durch den Entfall des vormals vorhandenen Lebensmittelmarktes gegenüber des Plangebietes verliert der Ortsteil Bliesen seine Nahversorgung.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ortsmitte von Bliesen städtebaulich neu zuordnen und nachzuverdichten. Ferner ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches ein Versorgungszentrum zu schaffen, u.a. soll ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. durch Festsetzung eines Sondergebietes und von Mischgebieten geschaffen werden.

Das gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung errechnete Defizit soll über externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. über ein Ökokonto ausgeglichen werden. Darüber hinaus wird durch die grünordnerischen Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass Grünstrukturen soweit möglich erhalten und neue geschaffen werden.

Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

8 AUSWIRKUNGEN PLANUNG / ABWÄGUNG

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung und den getroffenen Festsetzungen.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung ist nicht auszugehen, da zum einen die festgesetzte Mischbebauung bereits größtenteils vorhanden ist und lediglich an verschiedenen Stellen nachverdichtet wird. Die Festsetzungen des Sondergebietes sind so vorgesehen, dass sie sich in den Bestand integrieren und so ausgeführt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird. Der geplante Lebensmitteleinzelhandel induziert Fahrverkehr, allerdings erfolgt die Ausrichtung und Ausführung so, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen erzeugt werden. Ferner ist anzumerken, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sondergebietes bereits über Jahrzehnte ein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden war und eine vergleichbare, ergänzende bzw. in anderer Weise verträgliche Nutzung dort wieder aufgenommen werden könnte. Da dieser Ende 2014 geschlossen wurde, entfällt zunächst der durch diesen Markt induzierte Verkehr. Die bisherige Einzelhandelsdoppelstruktur im Bereich der Kirchstraße 2 und 3 hatte über viele Jahre hinweg auch dokumentiert, dass bei einer Ausweitung des Warenangebotes am Standort keine vergleichbare Ausweitung der Kundenströme zu erwarten ist; vielmehr verändert sich i.d.R. überwiegend nur die Verweildauer der ohnehin diesen Standort anfahrenden Kunden. Durch den Entfall des EDEKA-Lebensmittelmarktes, der den Stadtteil Bliesen mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgte, ist eine verbraucher-nahe Versorgung im ländlichen Raum nicht mehr sichergestellt.

Ferner wurden ein Lärmgutachten sowie ein Verkehrsgutachten, bzw. eine Verkehrsplanung erstellt, um Beeinträchtigungen ausschließen, bzw. ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können.

Somit dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Bliesen und tragen somit auch zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Darüber hinaus wird auf eine Fläche im Innenbereich, auch die teilweise als nutzungsrechtliche Brache zu definieren ist zurückgegriffen und somit einer Entwicklung von Versorgungsstrukturen auf der grünen Wiese entgegen gewirkt und dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen.

Gleichzeitig werden vorhandene Gebäude und Nebengebäude abgebrochen, so dass hinsichtlich der Geschossfläche eine Kompensation auch rechnerisch festgestellt werden kann. Diese Betrachtung wird dadurch noch verstärkt, dass auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB ein Großteil der „Umringgrundstücke“ bebaut werden könnte. Lediglich die besondere Nutzung als Nahversorgungszentrum wäre in Teilen nach § 34 BauGB zu problematisieren.

Die Tendenzen in der Kernstadt St. Wendel zum Bau von größeren Wohnkomplexen z.B. in den Bereichen Marienstraße, Achtstraße, Gymnasialstraße, usw. zeigen, dass das Vorhandensein von Nahversorgungsstrukturen tendenziell das Risiko von Leerständen mindert und gleichzeitig die Wertigkeit der Wohnbereiche nach oben drückt. Die u.a. auch bei den Banken allgemein zugänglichen Daten zu Kaufpreis für die Wohnungen bzw. zu künftigen Mieten zeigen dies deutlich. Es liegen keinerlei Anhaltspunk-

te vor, aus denen Daten abgeleitet werden könnten, die für das Nahversorgungszentrum Bliesen eine andere Entwicklung erwarten ließen.

Ferner werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die festlegen, dass die unbewohnten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Gleiches gilt auch für Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des Klimas. Mit der Realisierung baulicher Vorhaben ist stets ein Eingriff in die CO2-Bilanz verbunden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird auch für die Verbesserung des Kleinklimas Sorge getragen.

Erholungsfunktionen erfüllen lediglich die vorhandenen privaten Gärten, daher ist grundsätzlich keine Beeinträchtigung der öffentlichen Erholungsfunktion zu erwarten, zumal größtenteils die Gartenflächen der Wohnhäuser erhalten werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung sind so getroffen, dass sich Neubauten gestalterisch in das städtebauliche Umfeld integrieren.

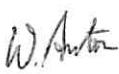
Schutzgebiete oder -objekte sowie Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

Detaillierte Aussagen zu Natur und Umwelt sowie eine Biotoptypenbeschreibung, ein Bestandsplan und eine Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Aussagen zur Betroffenheit streng geschützter Arten sind der Anlage 1 (artenschutzrechtliche Betrachtung) zu entnehmen.

Aufgestellt:


Dipl.-Ing. Julia Kreuz
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:


Willi Anton
Stadtoberamtsrat