

STADT NASTÄTTEN
BEBAUUNGSPLAN „MÜHLBACHTAL“
- 6. ÄNDERUNG -
U. ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

Satzungsfassung

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

**BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-0
TELEFAX: (0631) 36 158-24
E-MAIL: info@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG TEIL 1

(VERFAHREN BIS EINSCHLIEßLICH SATZUNGSBESCHLUSS AM 23.01.2006) **3**

A) Planungsanlass und bisherige Entwicklung 3

1. Planungsanlass 3

2. Entwicklung / Planungsstand 3

3. Verfahren 4

B) Planungsgrundlagen..... 5

1. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 5

2. Verkehrliche Anbindung 5

3. Bisherige Nutzung 6

4. Vorplanungen 6

C) Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen 7

1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) III und IV (in Aufstellung) 7

2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 7

Vereinfachte raumordnerische Überprüfung 8

3. Wasserwirtschaftliche Prüfung 9

4. Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Nastätten 10

D) Inhalte der Bebauungsplanung 12

1. Städtebauliche Planungsziele 12

2. Städtebauliches Konzept 12

3. Erschließung 13

4. Technische Infrastruktur / Altlasten / Brandschutz 13

5. Niederschlagswasser / Retentionsflächen / Gewässerausbau 14

6. Immissionsschutz 15

7. Landespflge 15

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 16

E) Umweltbericht 21

1. Einleitende Angaben 21

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24

3. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Überwachung 26

4. Zusammenfassung 26

BEGRÜNDUNG TEIL 2

(VERFAHREN AB AUFHEBUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM 23.01.2006 UND WEITERFÜHRUNG
DER PLANUNG) **27**

BEGRÜNDUNG TEIL 1

(VERFAHREN BIS EINSCHLIEßLICH SATZUNGSBESCHLUSS AM 23.01.2006)

A) Planungsanlass und bisherige Entwicklung

1. Planungsanlass

Die Stadt Nastätten beabsichtigt zur Stärkung des örtlichen Einzelhandelsangebotes die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discount-Marktes der Fa. LIDL Stiftung & Co KG zu ermöglichen. Bemühungen der Fa. LIDL um eine geeignete Ansiedlungsmöglichkeit bestehen bereits seit 1999.

Nachdem zuvor mehrere Ansiedlungsversuche ohne Erfolg blieben, wird nunmehr eine Ansiedlung im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlbachtal“ angestrebt. Hierfür ist der Bebauungsplan zu ändern und auch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die am geplanten Standort befindlichen Tennisplätze werden im Rahmen der Ansiedlung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Nordwesten verlagert. Der Geltungsbereich wird hierzu nach Nordwesten erweitert.

Auf der Nordseite des Mühlbaches sind gemäß rechtskräftigen B-Plan öffentliche Grünflächen ausgewiesen. In einer zwischenzeitlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ohne Berücksichtigung dieser Festsetzung der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Da die tatsächliche Nutzung mit einer geringen Ausnahme im Bereich hinter den Gebäuden „Paul-Spindler-Straße 50-60“ der landwirtschaftlichen entspricht, wird in dem B-Plan-Änderungsverfahren dies entsprechend angepasst.

2. Entwicklung / Planungsstand

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden bereits umfangreiche Abstimmungen mit der Fa. LIDL und dem Tennisverein durchgeführt. Ein Scoping-Termin mit den wesentlichen Fachbehörden fand am 28.10.2004 statt, bei dem Fragestellungen geklärt werden konnten und die notwendigen Verfahrensschritte besprochen wurden.

Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung ist die Ansiedlung nur in einem Kerngebiet oder Sondergebiet nach den §§ 7 oder 11 BauNVO zulässig. Hierfür ist die Durchführung einer raumordnerischen Prüfung erforderlich, die aufgrund der geplanten Größe des Marktes und der bereits bestehenden Einzelhandelsmärkte in vereinfachter Form durchgeführt wird. Die Unterlagen für die vereinfachte raumordnerische Überprüfung wurden von Bachtler • Böhme + Partner im Dezember 2004 erstellt und über die untere Landesplanungsbehörde, KrVw Bad Ems, an die zu beteiligenden Fachbehörden und Nachbargemeinden weitergeleitet. (siehe auch Kapitel C.2)

Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Mühlbaches ist für die Ansiedlung eine wasserwirtschaftliche Befreiung gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Die wasserwirtschaftlichen Unterlagen für den Befreiungsantrag wurden von den Büros Gewatec, Siegen und Dr. Siegmann, Nassau erarbeitet und mit einer städtebaulichen Alternativenprüfung von Bachtler • Böhme + Partner zusammengestellt. Die Unterlagen wurden im Juni 2005 bei der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Montabaur eingereicht. (siehe auch Kapitel C.3)

3. Verfahren

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgte durch Stadtratsbeschluss am 20.12.2004. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und landespflegerischem Planungsbeitrag wurde das Planungsbüro Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern beauftragt.

Anhand der vorliegenden Unterlagen aus dem bisherigen Verfahren wurde vom 11.07.2005 bis 10.08.2005 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß Beschluss des Stadtrates Nastätten vom 13.09.2005 wurde in der Zeit vom 26.09.2005 bis 26.10.2005 die Offenlage gemäß §3 Abs. 2 (in Verbindung mit § 4 Abs. 2) BauGB durchgeführt.

Gemäß Beschluss des Stadtrates Nastätten vom 13.11.2005 wurde in der Zeit vom 02.12.2005 bis 16.12.2005 eine erneute, verkürzte Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 (in Verbindung mit § 4 Abs. 2) BauGB durchgeführt, wobei bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß Beschluss des Stadtrates Nastätten vom 19.12.2005 wurde in der Zeit vom 06.01.2006 bis 19.01.2006 eine erneute, verkürzte Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 (in Verbindung mit § 4 Abs. 2) BauGB durchgeführt, wobei bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

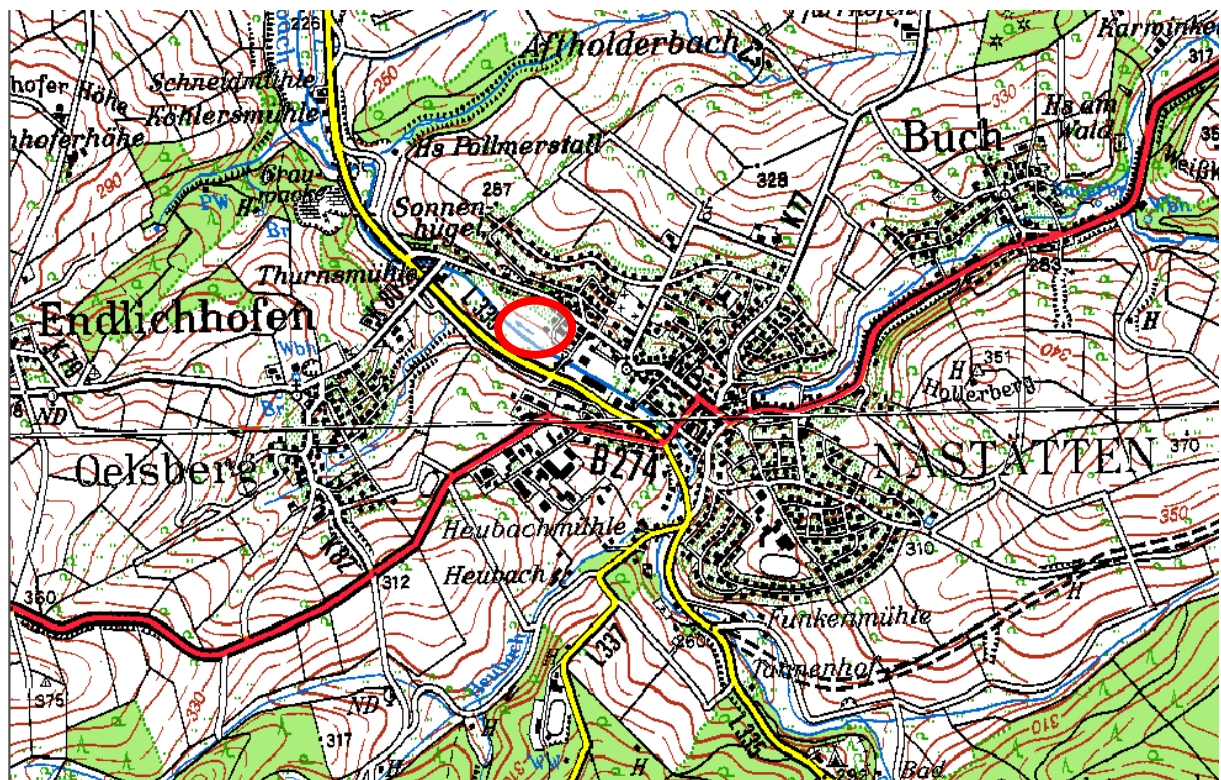
B) Planungsgrundlagen

1. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der geplante Standort des LIDL-Marktes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachtal“ der Stadt Nastätten. Die geplante Verlagerung der Tennisplätze findet überwiegend innerhalb des Bebauungsplanes statt, der nach Nordwesten erweitert wird. Die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Südseite des Mühlbachs im Überschwemmungsgebiet und im B-Plan-Erweiterungsbereich umgesetzt.

Das Planungsgelände selbst erstreckt sich zwischen der L 335, dem Mühlbach und bis zum bebauten Bereich der Paul-Spindler-Straße am Ortseingang von Nastätten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 240 bis 245 m ü. NN.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches inkl. der Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt 6,66 ha.



2. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur L335 am Ortseingang der Stadt Nastätten durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Auch von den anderen Hauptverkehrsstraßen ist der Standort über den Kreisverkehr an der B274/L335 gut erreichbar.

Der geplante Standort liegt in direkter Nachbarschaft zu den Parkplätzen der bestehenden Nastätter Einzelhandelsmärkte, so dass das Verkehrsaufkommen, das durch die Ansiedlung

des Marktes entstehen kann, nicht zu einer nennenswerten Belastung des örtlichen Straßennetzes führt.

3. Bisherige Nutzung

Der südliche Teil des Änderungsbereiches, in dem die Ansiedlung des Marktes erfolgen soll, wird bisher als Sportanlage mit Tennisplätzen genutzt. Die nordwestlich angrenzenden Flächen werden als Wiese genutzt, die mit Bäumen eingesäumt ist. Entlang der ehemaligen Bahntrasse, die in diesem Bereich schon seit mehreren Jahrzehnten stillgelegt und rückgebaut ist, befindet sich noch ein charakteristischer Gehölzstreifen.

Die Fläche nördlich des Mühlbaches ist per rechtskräftigen B-Plan (1988) als öffentliche Grün- und Parkfläche ausgewiesen. Diese Nutzungsausweisung wurde jedoch nicht umgesetzt. Die Fläche wird als Wiese landwirtschaftlich genutzt und weist vereinzelt Baum- und Gehölzstrukturen sowie eine Feldscheune auf.

Ein Teil diese Fläche hinter den Häusern Paul-Spindler-Straße 50-60 wird als Wiesen- und Gartenfläche genutzt. Die Stadt Nastätten als Eigentümerin hat bzw. bietet den angrenzenden Grundstückseigentümern diese Flächenteile als Pachtland an, um die Freiflächennutzung der eigenen, klein zugeschnitten Parzellen zu vergrößern. Eine Kleintierhaltung ist dort teils vorzufinden.

4. Vorplanungen

Als Grundlagen bzw. Vorplanungen zu diesem Bebauungsplan sind die folgenden Planwerke und Gutachten zu nennen:

- Planung des Bauvorhabens LIDL-Markt, Feldmann Architekten, Gießen
- Planung der neuen Tennisanlage, Architekturbüro Gilles, Nastätten u. Ing.Büro König, Rüdesheim
- Vereinfachte raumordnerische Prüfung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discount-Marktes in Nastätten, Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern
- Wasserwirtschaftliches Gutachten, Ing. Büro Gewatec, Neunkirchen (u. BB+P KL, städtebaulicher Teil)

C) Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) III und IV (in Aufstellung)

Im LEP III wird Nastätten dem dünn besiedelten ländlichen Raum zugeordnet. Eine Einstufung als zentraler Ort erfolgt nicht im LEP sondern erst im Regionalen Raumordnungsplan als Grundzentrum. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden, so dass hier eine Übereinstimmung mit den Zielen des LEP vorliegt.

Das LEP IV befindet sich noch in einem frühen Stadium der Neuaufstellung. Maßgebliche Aussagen bezüglich der vorliegenden Planung bestehen noch nicht.

2. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Übergeordnete Ziele der Regional- und Landesplanung sind u.a. die Sicherung der wirtschaftlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung sowie die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region. Dabei sind die Erfordernisse der wirtschaftlichen Entwicklung mit der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Hieraus lässt sich auch das Ziel der flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ableiten.

Zum Themenfeld Einzelhandel stellt der ROP folgende aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP III) abgeleitete Ziele auf:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in zentralen Orten (Konzentrationsgebot) und im engen räumlich funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städttebauliches Integrationsgebot) errichtet werden. Sie sind so zu bemessen, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht (Beeinträchtigungsverbot).¹

Für den geplanten Standort und die Fläche für die Neuanlage der Tennisplätze stellt der ROP darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entlang des Mühlbaches dar, für das die folgenden regionalplanerischen Grundsätze gelten:

In den Vorbehaltsgebieten kommt der Erhaltung und Entwicklung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonderes Gewicht zu. Als Vorbehaltsgebiete sind die Flächen des regionalen Biotopverbundsystems laut landespflegerischem Planungsbeitrag zum ROP dargestellt. Kriterium für die Abgrenzung der Flächen sind die Lebensräume regional bedeutsamer Leitarten. Die nachfolgende Karte stellt den betreffenden Ausschnitt aus dem ROP dar:

¹ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Entwurf zur Beteiligung, Koblenz, Januar 2001.

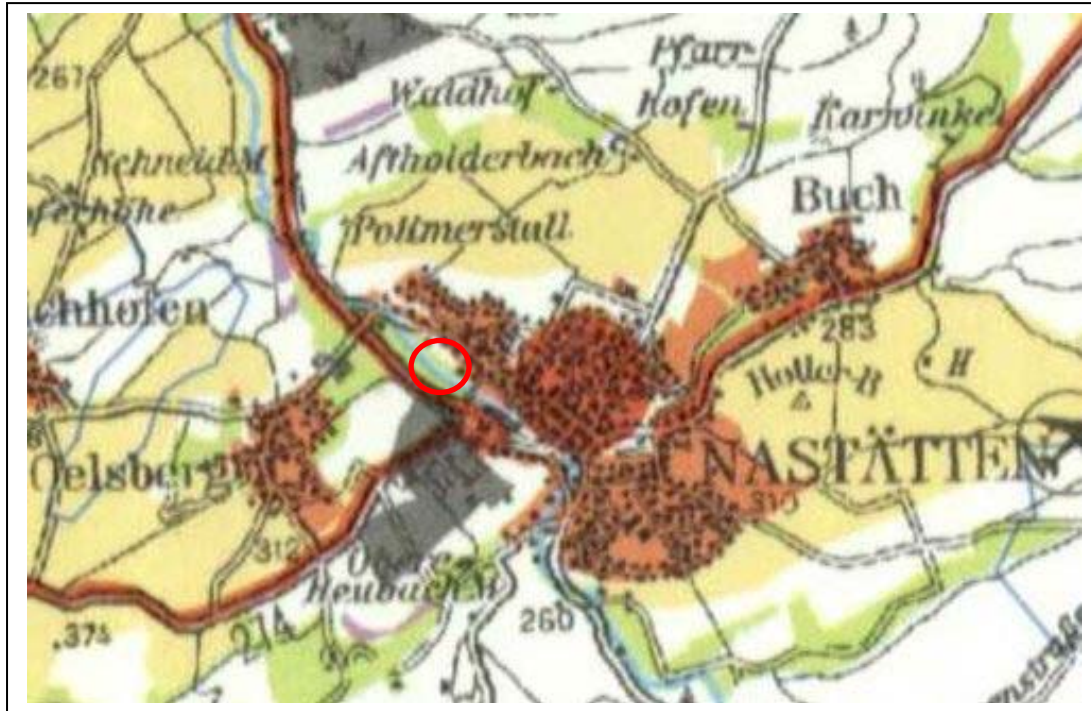


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des ROP Mittelrhein-Westerwald, Stand 2001.

Vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Überprüfung wurde untersucht, ob das geplante Ansiedlungsvorhaben im Einklang mit den genannten Zielen der Raumordnung steht. Die Prüfung wurde differenziert nach den dem Konzentrationsgebot, dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot benachbarter Einzugsbereiche.

Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist die Ansiedlung eines Marktes in der geplanten Größe in einem Grundzentrum unproblematisch.

Der geplante Standort ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Nachbarschaft zu bestehenden Einzelhandelsmärkten als städtebaulich integrierter Standort zu bewerten. Die gesamte Verkaufsfläche im Einzelhandelssegment erhöht sich durch den neuen Markt von 5600m² auf 6950m², was zu einem Marktanteil von ca. 20% des neuen Marktes innerhalb von Nastätten führt. Negative Auswirkungen auf die innerörtliche Versorgungssituation sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes wurde anhand der angestrebten Umsatzzahlen des geplanten Marktes berechnet, welche Abschöpfung der Kaufkraft durch den Markt in den umliegenden Verbandsgemeinden entstehen wird. Hierzu wurden neben den Gemeinden der Verbandsgemeinde Nastätten als Haupteinzugsbereich auch Gemeinden in benachbarten Einzugsbereichen in einem Umkreis von ca. 6,5 km berücksichtigt. Der vom neuen LIDL-Markt erzeugte Kaufkraftabfluss in den benachbarten Einzugsbereichen liegt zwischen 1,1% und 6,4% und liegt damit deutlich unter der Schwelle der Beeinträchtigung, die bei ca. 10% angesetzt wird. Eine Beeinträchtigung benachbarter Versorgungsbereiche liegt damit nicht vor.

Im Rahmen der raumordnerischen Prüfung wurde ein behördliches Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung der benachbarten Verbandsgemeinden durchgeführt.

Mit Schreiben vom 15.09.2005 teilt die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Landesplanungsbehörde mit:

„Die beantragte Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit 1.800 qm Geschossfläche sowie 1.350 qm Verkaufsfläche in der Gemarkung Nastätten, ist mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.“

3. Wasserwirtschaftliche Prüfung

Da die geplanten Standorte (Tennis u. Lebensmittelmarkt) teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mühlbaches liegen, ist nach den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes eine Befreiung vom Bauverbot in solchen Flächen zu beantragen. Darin ist nachzuweisen, dass keine zumutbaren Alternativstandorte für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen und dass die entstehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt an anderer Stelle kompensiert werden können.

Ein vergleichbar gut integrierter Standort, der für eine Ansiedlung in Frage käme, konnte im Rahmen einer Alternativenprüfung nicht ermittelt werden.

Der Mühlbach ist als Gewässer 2.Ordnung klassifiziert. Das Überschwemmungsgebiet wurde behördenseits (SGD Nord) mit einer Hochwasserlinie in ca. 12 m bis ca. 25 m Abstand auf der Südseite des Mühlbachs festgesetzt. Maßnahmen außerhalb des Überschwemmungsgebietes und innerhalb des 40m Bereiches des Mühlbaches bedürfen der Genehmigung nach § 76 LWG durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn von dem Vorhaben eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Mit Schreiben vom 12.09.2005 teilt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur mit:

„Die Prüfung des Antrages hat ergeben, dass sich die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nicht erfüllen lassen, da alternative Standorte zur Errichtung eines Verbrauchermarktes vorhanden sind (§31b Abs. 4 Nr. 1 WHG): Die beantragte Befreiung kann nicht erteilt werden. Ein Ermessensspielraum ist für die Entscheidung über den Antrag nicht gegeben.“

Unter folgenden Voraussetzungen, die mit Ihnen (Stadt Nastätten) bereits mündlich erörtert wurden, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dennoch eine Änderung des Bebauungsplanes und die Verwirklichung der Bauvorhaben Lidl und Tennisanlage möglich:

- 1. Es ist bauplanungsrechtlich abzusichern, dass die Errichtung des Lidl-Markt-Gebäudes nicht in den Bereich des Überschwemmungsgebietes hineinragt,. Ferner ist durch eine Umplanung des Marktgebäudes sicherzustellen, dass die geplante Leergutannahmestelle außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.**

- 2. Die vorgesehene Parkplatzfläche ist ohne zusätzliche bauliche Veränderungen (z.B. Aufhöhung, Randbefestigungen, Einkaufswagensammelstellen, Baumpflanzungen etc.) herzustellen und im Bebauungsplan als „Freifläche“ darzustellen.**
- 3. Die vorgesehenen Tennisplätze sind so umzugestalten, dass sie vollständig - auch die Einzäunung - außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.**

Eine Befreiung gemäß § 31b WHG für die Änderung des Bebauungsplanes ist nach Beachtung dieser Vorgaben nicht erforderlich. Für den Lidl-Markt und die Tennisanlage wäre eine Genehmigung gemäß § 76 Landeswassergesetz notwendig. Die Parkplatzfläche und die Retentionsraumausgleichsfläche bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 31 WHG (Einzelfallvorhaben).

Das eingeleitete Wasserrechtsverfahren hebe ich damit auf und gebe die eingereichten Unterlagen zurück.“

Die unter 1.-3.) bezeichneten „Auflagen“ sind in die Bauleitplanung eingeflossen. Der als „Freifläche“ betitelte Bereich für die Parkplätze wird als „Nebenanlage: Stellplätze“ mit den in der unter 2.) in der Klammer bezeichneten Auflagen festgesetzt.

4. Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Nastätten

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ und Fläche für Landwirtschaft dar. Die nachstehende Karte zeigt den betreffenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes.

Diese Ausweisung wurde in einem Änderungsverfahren des FNP vorgenommen, wobei nicht berücksichtigt wurde, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan (1988) besteht, der die Flächen nördlich des Mühlbaches als öffentliche Grünflächen (Parkflächen) festsetzt.

Die B-Plan-Festsetzung wurde aber nicht vollzogen! Tatsächlich wurde und wird das Gelände als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Ein ca. 10 m breiter Streifen dieser Fläche wird hinter den Grundstücken Paul-Spindler-Straße 50-60 als Garten- und Grabeland mit Kleintierhaltung genutzt.

Bei dem o.a. FNP-Änderungsverfahren wurde u.a. mit der Unteren Landespflegebehörde und der Landwirtschaftskammer bzgl. der zukünftigen Nutzung dieser Fläche und der Möglichkeit von landespflegerischen Maßnahmen abgestimmt, dass die landwirtschaftliche Nutzung Bestand haben und die Ausweisung landespflegerische Maßnahmen und Flächen auf diesem Areal nicht erfolgen soll.

Ferner werden durch die geplanten Baumaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen für die Wasserwirtschaft erforderlich.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan somit im Parallelverfahren geändert werden muss.

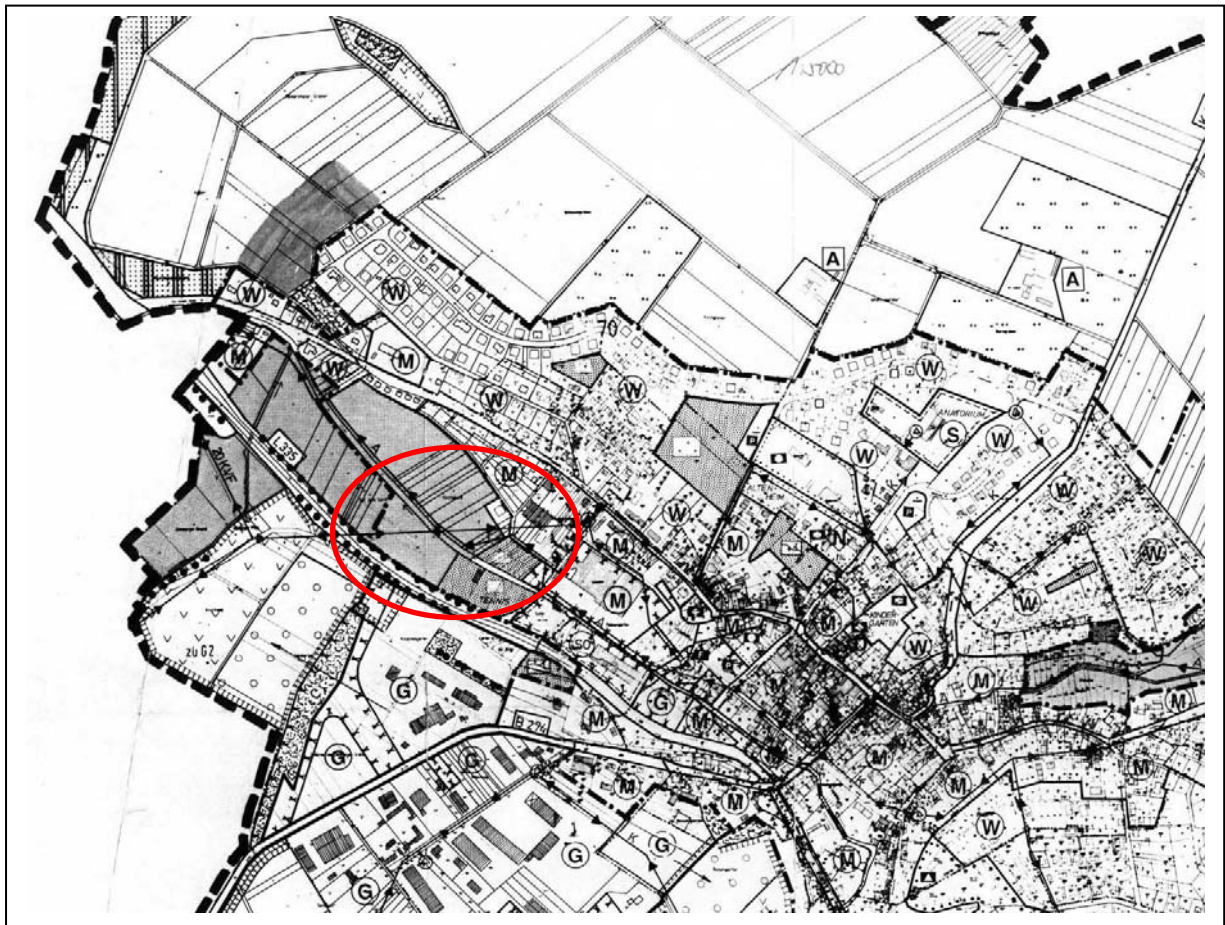


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand: 7. Änderung, Februar 2000.

D) Inhalte der Bebauungsplanung

1. Städtebauliche Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Lebensmittel-Discount-Marktes sowie die Verlagerung der Tennisplätze einschließlich des Clubheims begründen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen absichern.

2. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption richtet sich im wesentlichen nach den Planungen der Fa. LIDL, die von der Fa. Feldmann Architekten, Gießen erarbeitet wird. Der geplante Baukörper hat eine Geschossfläche von ca. 1800m², auf rechteckiger Grundform mit einem Anbau für Lagerflächen und eine Laderampe. Der Anbauteil ragt in die 20m-Abstandszone zur L 335. Der Abstand zur L 335 beträgt ca. 15m. Das LSV Diez stimmt diesem Sachverhalt zu.

Der geplante Markt (Baufeld) wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches gebaut. Innerhalb des Ü-Bereiches sind jedoch Flächen für Zufahrten und Stellplätze vorgesehen. Für den Teilbereich dieser Nutzung, der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, wird entsprechend dem Schreiben der SGD Nord vom 12.9.2005 festgesetzt, das keine Aufhöhungen, Randbefestigungen, Einkaufswagensammelstellen, Baumpflanzungen etc. errichtet werden dürfen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31b WHG (Einzelfallvorhaben) erforderlich.

Insgesamt werden ca. 145 Stellplätze vorgesehen. Ein Mindestabstand der Parkplätze von 10m zur L 335 ist einzuhalten, außerdem ist die Erschließung der Tennisplätze über den Parkplatz zu führen.

Die Planung der Tennisplätze richtet sich nach der Planung des Tennisclubs, der eine optimale Ausrichtung entsprechend der Sonnen- und Windverhältnisse anstrebt. Es sind wie auf der alten Anlage auch, fünf Tennisplätze, ein Clubhaus und Stellplätze vorgesehen. Diese Anlagen liegen alle außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die vorhandenen Grünstrukturen am Mühlbach bleiben erhalten. Die Bachvorlandbereiche sind einzugrünen (Retentionsmaßnahmen). Eine Bepflanzung (Bäumer, Sträucher) ist im Überschwemmungsgebietsteil nicht zulässig.

Entlang der L 335 und auf der Nordseite der neuen Tennisanlage ist eine intensive Eingrünung vorgesehen, um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern. Ein Mindestabstand der Parkplätze von 5 m zum Bachufer ist einzuhalten.

3. Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die von der L335 abzweigende Webergasse erschlossen. Die Zufahrt zum Gelände wird nur über die Webergasse (mit einer 9 m breiten Zufahrtsfestsetzung) möglich sein. Ansonsten ist keine Zuwegung von der L 335 ins Gelände zulässig.

Die Verkehrsmengen können über den bestehenden, leistungsfähigen Knoten L 335 / Webergasse abgewickelt werden.

Die Polizeiinspektion St. Goarshausen weist im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die bestehende Erschließungssituation in der Webergasse (außerhalb des Geltungsbereiches) bzgl. der uneingeschränkten Anfahrbarkeit der vorhandenen Märkte und mögliche „Engpass-situationen“ und Überlastungstendenzen hin.

Die Stadt Nastätten regt unabhängig von diesem Verfahren an, mit den zuständigen Fachbehörden eine Verbesserung der Anbindungs- und Erschließungsfunktion der L 335 und der Webergasse (angestrebter Kreisverkehr) anzustreben und umzusetzen.

Bei Pflanzungen entlang der L 335 ist ein Abstand von 3,00 m (Sträucher, Gehölze) bis 4,50 m (Bäume) zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Erschließung des Tennisplatzes erfolgt über das SO-Gebiet mittels Fahrgasse und Gehweg. Diese Trassen werden entsprechend gesichert.

Aufgrund des geringen Abstandes der Stellplätze zum Fahrbahnrand ist mit Rücksicht auf die Straßenunterhaltungsarbeiten die Errichtung von Sicherungsmaßnahmen (Sicherungszaun, Erdwall etc.) erforderlich. Die Höhe der Schutzanlagen muss mindestens 1,00 m über der Oberkante des Fahrbahnrandes liegen. Die entsprechenden Maßnahmen sind unmittelbar vor den PKW-Stellplätzen zu errichten, damit zwischen Sicherungsmaßnahmen und Fahrbahnrand der L 335 ein Abstand von mind. 5,00 m verbleibt.

Die Entwässerung des Straßenkörpers (Versickerung) erfolgt nach wie vor über die begrünten Seitenstreifen. In die Parzelle des Straßenkörpers erfolgen keine Eingriffe durch diese Bauleitplanung.

4. Technische Infrastruktur / Altlasten / Brandschutz

Die Entwässerung und die Wasserversorgung des Gebietes kann über die vorhandenen Anlagen (Webergasse) sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser (Tennisheim und Verbrauchermarkt incl. der Niederschlagswasser der Andienungsfläche/Verladerampe) kann an den bestehenden Hauptsammler (Mischkanal) auf der Nordseite des Mühlbaches eingeleitet werden. Eine Pumpanlage wird dabei erforderlich. Entsprechende Leitungsrechte werden festgesetzt.

Im Plangebiet bzw. in den Randbereichen befinden sich Telekommunikationsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Anschlussmöglichkeiten für das Gebiet bestehen somit.

Die Versorgung mit Strom und Gas kann ebenfalls über bestehende Leitungen (Webergasse) ermöglicht werden.

Der „Leitungs-Anschluss“ des Tennisgeländes wird über entsprechende Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte sichergestellt.

Die Zufahrt für die Unterhaltung des Baches (-ufer) und der Retentionsflächen erfolgt über das SO-Gebiet. Auch hierfür sind entsprechende Zufahrtsrechte festgesetzt.

Kartierte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge (1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden) kann über das Wasserleitungsnetz und den Mühlbach sichergestellt werden.

20-kV Freileitung

Das Plangebiet, insbesondere der Bereich der zukünftigen Tennisplatzanlage wird von einer Freileitung überspannt.

Diese Freileitung soll ab dem Tennisgelände verkabelt und im Randbereich des Tennisgeländes und des SO-Gebietes zur Einfahrt/öffentliche Fläche an der Webergasse verlegt werden. Ein entsprechendes Leitungs- und Unterhaltsrecht ist festgesetzt. Die Stadt Nastätten steht bezüglich der Umsetzung mit der Süwag darüber in Verhandlungen. Die bestehende Leitung wird zudem im B-Plan informativ, künftig entfallend, dargestellt.

5. Niederschlagswasser / Retentionsflächen / Gewässerausbau

Gemäß dem siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept, (Gewatec, Neunkirchen) wird die Behandlung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers des SO-Gebietes und der versiegelten Flächen auf dem Tennisgelände wie folgt geregelt.

- Muldenversickerung im Vorlandbereich des Mühlbaches (innerhalb des Ü-Gebietes) mit einer Größe von $A = 350 \text{ qm}$, einer Einstauhöhe von 25-30 cm und einem Volumen von ca. 94 cbm. (Für die Flächen F1 bis F 4 gemäß Gutachten, dass bei der VGV Nastätten eingesehen werden kann.) Die Anbindung des Tennisclubheimes erfolgt mittels offenem Graben. Die Dach- und Parkplatzflächen des SO-Gebietes werden per Kanal und offenem Graben bzw. Rinnen angeschlossen. Entsprechende Leitungsrechte werden festgesetzt.
- Eine kleine Teilfläche im SO-Gebiet (tieferliegende Verladerampe, Fläche = 390 qm) kann nicht an die Muldenversickerungen angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den bestehenden Mischkanal eingeleitet.

Zudem kann das anfallende Niederschlagswasser in einem Zisternensystem gesammelt werden. Der Tennisclub verwendet das Zisternenwasser jahreszeitlich bedingt zur Pflege der Tennisplätze und Gartenanlagen.

Gemäß dem Gutachten der GEWATEC, Neunkirchen (Hydraulischer Nachweis des Mühlbaches im Bereich der vorhandenen Tennisplätze - kann bei der VGV Nastätten eingesehen werden) werden zwischen der neuen Tennisplatzanlage und dem Mühlbach und daran bachabwärts anschließend Flächen für die Hochwasserrückhaltung ausgewiesen. Die Anbindung dieser Flächen zur Gewässerunterhaltung etc. erfolgt über ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht im SO-Gebiet zur Webergasse.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Durchführung eines Gewässerausbauverfahrens gem. § 31 WHG erforderlich.

6. Immissionsschutz

Mit einer schalltechnischen Untersuchung wurden die in der Umgebung zu erwartenden Geräuscheinwirkungen der geplanten Tennisplätze und des geplanten Discount-Marktes prognostiziert und gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bzw. TA Lärm beurteilt.

Bei der Beurteilung nach TA Lärm bzw. Sportanlagenlärmschutzverordnung werden die Beurteilungspegel der prognostizierten Geräuscheinwirkungen mit gebietsartbezogenen Immissionsrichtwerten verglichen. Diese in der TA Lärm und in der 18. BImSchV vorgegebene Beurteilungstechnik - Vergleich der Geräuscheinwirkungen mit Immissionsrichtwerten - berücksichtigt nicht, wie sich die Geräuschverhältnisse durch die zu beurteilenden Anlagen verändern.

Die Immissionsrichtwerte kennzeichnen für die verschiedenen Gebietsarten die Schwellen, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportanlagenlärm bzw. durch Gewerbelärm auszugehen ist.

Werden die Immissionsrichtwerte unterschritten, liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- bzw. Sportanlagenlärm vor, die Geräuscheinwirkungen sind i.d.R. zumutbar. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bedeutet jedoch nicht, dass die Geräuscheinwirkungen der zu beurteilenden Anlagen an den Immissionsorten nicht wahrnehmbar sind.

Die durch den geplanten Discount-Markt zu erwartende Zusatzbelastung unterschreitet an allen Wohngebäuden in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um deutlich mehr als 6dB(A). Die Zusatzbelastung durch den geplanten Discount-Markt trägt damit im Sinne der TA Lärm - unabhängig von der vorhandenen und planerischen Gewerbelärmvorbelastung - nicht relevant zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm bei.

Durch die geplante Verlegung der bestehenden Tennisplätze nach Westen werden sich die Geräuscheinwirkungen an den Wohngebäuden im westlichen Teil der Paul-Spindler-Straße geringfügig erhöhen. Die für gleichzeitigen durchgehenden Tennisspielbetrieb auf allen 5 geplanten Tennisplätzen prognostizierten Geräuscheinwirkungen unterschreiten die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für die Ruhezeiten an allen Immissionsorten jedoch deutlich um mehr als 6dB(A) und verursachen damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Da durch die geplanten Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden und angesichts der prognostizierten deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte ist eine Ermittlung der derzeitigen Geräuscheinwirkungen durch Messung und der Bau von Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Landespflege

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz gem. § 14 Landesnaturschutzgesetz (vormals: landespflegerischer Planungsbeitrages gem. § 17 LPflG), der begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern, aufgestellt wird. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenvorschläge des Fachbeitrages Naturschutz als verbindliche Festsetzungen übernommen, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen dadurch im Umfeld des Eingriffs soweit möglich gleichwertig wieder hergestellt werden.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches, in dem der LIDL-Markt angesiedelt werden soll, wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist speziell auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discount-Marktes zugeschnitten. Für den geplanten Laden erlauben die Festsetzungen eine gewisse Flexibilität der möglichen Art der Nutzungen, sofern diese nur von untergeordneter Größe sind. Die potenziellen Nutzungen (Bäckereiverkauf, Schlüsseldienst, Blumenladen u.ä.) dürfen dabei in der Summe eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten, da solche kleinteiligen Handelsnutzungen aus städtebaulicher Sicht vornehmlich unmittelbar im Stadtkern angesiedelt werden sollten und hierfür auch hinreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die Gesamtverkaufsfläche wird gemäß der vereinfachten raumordnerischen Überprüfung mit 1.350 qm festgesetzt (bei einer Gesamtgeschossfläche von 1.800 qm).

Der westlich angrenzende Bereich zwischen Mühlbach und L 335 wird wie bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplätze“ festgesetzt und um ca. 30 m nach Westen erweitert. Gegenüber der alten Planfassung erfolgt neu die Ausweisung von Flächen für Wasserwirtschaft und zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches.

Der geplante Standort des Clubheims wird durch ein Baufeld gekennzeichnet, außerhalb des Baufeldes ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet werden die maximal überbaubare Geschossfläche und die maximale Verkaufsfläche festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Fläche richtet sich nach den Anforderungen des geplanten Marktes und wird beschränkt durch die im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung und des wasserwirtschaftlichen Befreiungsantrages getroffenen Aussagen sowie der zur L 335 einzuhaltenden Abstandsflächen. Zur Begrenzung des Eingriffs in den Boden und den Wasserhaushalt wird eine maximal überbaubare Geschossfläche von 1800m² festgesetzt.

Die zulässige Verkaufsfläche des Discount-Marktes von 1350m² richtet sich ebenfalls an der geplanten Größenordnung des Marktes und der in der vereinfachten raumordnerischen Prüfung vorgegebenen Flächengröße.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild werden eine Gebäudehöhe von maximal 11,00m und **eine Traufhöhe von maximal 5,80 m** festgelegt. Die Höhe orientiert sich am Baukörper des geplanten Marktes, der in eingeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach ausgeführt wird. Der Baukörper soll nach möglichst kurzer Zeit von den vorhandenen und neu zu pflanzenden Eingrünungen teilweise verdeckt werden um den Eingriff in den Landschaftsraum des Mühlbachtals, besonders von Westen und Nordwesten kommend, zu minimieren. Daher ist die Höhe des Marktes auf das notwendige Höchstmaß zu begrenzen.

Für das neue Clubheim der Tennisanlage wird entsprechend der Planung des Vorhabens und der im Zuge der wasserwirtschaftlichen Berechnungen berücksichtigten Größenordnung eine maximale Grundfläche von 420m² festgesetzt. Dies erlaubt die Einrichtung von vier Umkleidekabinen, einer Clubgaststätte mit Nebenräumen sowie den benötigten Lagerräumen. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da der Bebauungsplan lediglich zwei Gebäude auf separaten Baufeldern vorsieht, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baufelder, die über Baugrenzen definiert sind, und orientiert sich an der Planung der Tennisanlage sowie des LIDL-Marktes. Die südliche Baugrenze wird beschränkt durch die erforderlichen Mindestabstände zur Landesstraße, die nördliche Grenze durch die ermittelten Hochwasserlinien. Zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasser sind die Baufelder außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes soweit wie möglich im Süden der Grundstücke vorgesehen.

Für eine Teilfläche des Marktes im SO-Gebiet darf gemäß Abstimmung mit dem LSV Diez die 20m Abstandszone zur L335 bis zu 5m unterschritten und bebaut werden. (Neue Abstandszone: 15m zur L 335).

8.4 Verkehrsflächen / Belange der Erschließung / Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte

Die Erschließung des Marktes und der Tennisanlage erfolgt ausschließlich von der Webergasse aus in einer 9m breiten Zufahrtszone, die wiederum 50 m Abstand zum Fahrbahnrand der L335 einzuhalten hat. Mit diesen beiden Regelungen werden die Belange der übergeordneten Bedeutung der L 335 entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung des Tennisplatz-Geländes wird über Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte über das Gelände des Sondergebietes gesichert. Innerhalb des Sondergebietes werden anhand der Planung der Fa. LIDL die Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Gemäß Wasserrechtsbescheid ist die Ausweisung einer „Freifläche“ im Überschwemmungsgebietsteil des SO-Gebietes mit den Auflage zulässig, dass hier keine Aufhöhungen, Randbefestigungen, Baumpflanzungen und Einbauten des Marktes etc. erfolgen dürfen. Im Sinne des Planungsrechtes wird diese „Freifläche“ als Fläche für Nebenanlagen: Stellplätze mit den entsprechenden Auflagen festgesetzt.

Für die Andienung und Versorgung des Gebietes sowie zur Unterhaltung des Mühlbaches und der neuen wasserrechtlichen Flächen/Maßnahmen werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Ebenso ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Verkabelung und Unterhaltung der bisherigen 20kV-Freileitung zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

8.5 Belange der Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Leitungsrechte

Das Plangebiet kann an die bestehenden **Ver- und Entsorgungsanlagen** in der Webergasse bzw. auf der Nordseite des Mühlbaches angeschlossen werden. Die Anbindung der neuen Tennisanlage wird über Leitungsrechte gesichert.

Im Rahmen der **Abwasserbeseitigung** ist eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Der Hauptsammler (Mischkanal) liegt auf der Nordseite des Mühlbaches. Für die Abwasser der Tennisanlage und des SO-Gebietes sind Leitungen mit einer Unterquerung des Mühlbaches zum Hauptsammler zu verlegen. Ein Pumpbetrieb wird erforderlich. Entsprechend Leitungsrechte werden festgesetzt.

Die Behandlung und der Umgang mit dem gesamten anfallenden **Niederschlagswasser** im Gebiet wurde in einer siedlungswasserwirtschaftlichen Prüfung (sie ist in der VGV Nastätten einzusehen) untersucht.

Demgemäß sind im Bebauungsplan Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Niederschlagswasser eines Großteils der SO-Gebietsflächen und der versiegelten Flächen der Tennisplatzanlage werden einer ca. 350 qm großen Fläche im Vorland des Mühlbaches „unterhalb“ der Tennisplätze zugeleitet und rückgehalten. Der Notüberlauf erfolgt in den Mühlbach. Die Niederschlagswasser werden über ein Rohrsystem bzw. mittels offenen Gräben/Rinnen (SO-Gebiet) und einen offenen Graben (Tennisanlage) geleitet.

Die Fläche (Entwässerung) der tiefer liegenden Andienungsrampe auf der Südseite des Marktes kann an keine Rückhaltefläche angeschlossen werden. Die hier anfallenden geringen Niederschlagswassermengen werden direkt in den Mischkanal eingeleitet.

Ferner ist bei den Nutzern der versiegelten Flächen vorgesehen, dass Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für eine Brauchwassernutzung, insbesondere zur Beregnung der Tennisplätze zu verwenden.

Die Stellplatzflächen des LIDL-Marktes werden mit weitestgehend wasserdurchlässigen Materialien gestaltet. Dies wird über entsprechende Gestaltungsfestsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen anhand der wasserwirtschaftlichen Berechnungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die erforderlichen **wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen** für den Eingriff in den Retentionsbereich des Mühlbaches (alte Tennisplatzanlage) sind nordwestlich der neuen Tennisplätze auf der Südseite des Mühlbaches und in dessen Vorlandbereich vorgesehen. Diese Flächen (Parzellen 102 bis 109) liegen im Erweiterungsbereich dieses Bebauungsplanes und befinden sich in öffentlicher Hand. Der Ausgleich erfolgt mittels Abgrabungen von 20-50 cm Tiefe und ergibt eine Fläche von ca. 3.100 qm. Der neu entstehende Vorlandbereich liegt etwa 0,5m bis 1,0m über der Mühlbachsohle: (siehe auch: Hydraulischer Nachweis des Mühlbaches, Gewatec, Neunkirchen, Juni 2005 - ist bei der VGV Nastätten einzusehen.)

8.6 Flächen für Anpflanzungen (Maßnahmen: M1 - M4)

Die bestehenden Grünstrukturen entlang des Mühlbaches bleiben erhalten und werden durch Festsetzungen planerisch abgesichert. Das geplante Sondergebiet und die Tennisplätze werden zur Webergasse und zur L 335 mit einer Baumreihe bzw. Gehölzen u. Sträuchern eingegrünt, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern.

Die Anpflanzungsvorschläge, einschließlich der empfohlenen Artenlisten werden entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages festgesetzt.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme M5)

Eine Bepflanzung im Vorlandbereich des Mühlbaches (Überschwemmungsgebiet) ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht möglich. Um eine gärtnerische Überformung dieses Bereiches zu vermeiden, werden Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Flächen werden gemäß den wasserwirtschaftlichen Anforderungen angelegt. Ausgeschlossen sind bauliche Anlagen und Gehölzpflanzungen..

Die Überschwemmungsflächen sind naturnah auszugestalten. Die Flächen sind als extensives Grünland (2malige Mahd pro Jahr) zu nutzen.

8.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Da die geplanten Eingriffe ausschließlich der geplanten Ansiedlung des Lebensmittel-Discount-Marktes zugute kommen, bzw. von diesem verursacht werden, werden alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dem Grundstück des Sondergebietes für den geplanten Markt zugeordnet.

8.9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die hier vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbachtal“ betrifft zum überwiegenden Teil Flächen, für die bereits Nutzungen festgesetzt waren, die mit der Änderungsplanung verlagert bzw. aufgegeben werden:

- Verschiebung der Tennisplätze zur Ansiedlung des Einkaufsmarktes (auf im bestehenden B-Plan bereits ausgewiesenen Grünflächen, Zweckbestimmung Tennisplatzanlage)
- Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft (ehemals Parkflächen und Grabeland).

Gegenüber der ursprünglichen westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich lediglich eine geringfügige Erweiterung um ca. 30 m Tiefe für die Tennisplatznutzung und eine zusätzliche Erweiterung um ca. 80 m mit Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen wird das Gebiet landschaftsgerecht eingegrünt, in die Mühlbachaue eingebunden und entspricht den Auflagen der Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz).

Die Eingrünung des SO-Gebietes entspricht den Anforderungen und Sicherheitsaspekten der angrenzenden Straßenverkehrsnutzung. Auf eine „Baum-Bepflanzung“ des Parkplatzes wird bewusst verzichtet. Zum einen wegen der Auflagen der Wasserwirtschaft, zum anderen erfolgt die Baumpflanzung entlang des Grünstreifens zur L335, da hier für diese Vegetation bessere Wachstumsbedingungen vorliegen als auf den versiegelten Stellplatzflächen.

Für den Wasserhaushalt wird auf Flächen direkt am Mühlbach ein hydraulischer Ausgleich geschaffen.

Der erforderliche externe landespflegerische Ausgleich (700 m²) erfolgt auf der Parzelle 4457/1 in der Flur 21 „Meilinger Pfad“ der Gemarkung Nastätten im Bereich der Schwaller Wiesen. Die Parzelle ist im Eigentum der Stadt Nastätten. Die bestehende Ackerfläche wird in eine extensiv bewirtschaftete Wiese umgewandelt. Somit kann ein Ausgleich im direkten funktional-räumlichen Bezug auf gemeindeeigenen Flächen erfolgen.

Die Änderungsplanung kann als umweltverträglich eingestuft werden.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die wasserrechtlichen Bestimmungen im Geltungsbereich werden nach Maßgabe der zuständigen Behörden übernommen und als Hochwasserlinie im Plan dargestellt.

8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 11m zulässig. Die Anlagen sollen die Höhe des Baukörpers nicht wesentlich überschreiten. In der Anbauverbotszone entlang der L 335 ist auch die Errichtung von Werbeanlagen verboten. Die Anbringung einer größeren Werbetafel ist für den Einfahrtsbereich in der Webergasse vorgesehen.

8.12 Hinweise

Die Hinweise werden zur Erläuterung unterschiedlicher Themengebiete in die textlichen Festsetzungen übernommen. Sie ergeben sich zumeist aus den jeweiligen Fachgesetzen und Bestimmungen und bedürfen keiner gesonderten Begründung.

E) Umweltbericht

1. Einleitende Angaben

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes soll wie oben näher ausgeführt ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1350m² und einer Geschossfläche von ca. 1.800 m² zuzüglich der zugehörigen Parkplätze entstehen. Die bisher auf dem geplanten Marktstandort gelegenen Tennisplätze werden nach Nordwesten verlagert.

Dafür werden neben den geplanten Bauflächen für den Markt auf einer Fläche von ca. 4.450 m² Parkplätze und Wege einschließlich der Zufahrten zur Tennisanlage und für den Lieferverkehr sowie Nebenanlagen für den Markt errichtet.

Die Sportanlagen-Verlagerung umfasst die Neuanlage von 5 Tennisplätzen und eines Clubheimes auf bisher als Wiese genutzten Flächen. Dies ist planungsrechtlich auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Somit ist lediglich die Erweiterung des Geltungsbereiches für die Tennisanlage und die Vergrößerung der Grundfläche des Clubheimes gegenüber dem bisherigen Bau als zusätzlicher Eingriff zu bewerten.

Eine genauere Beschreibung der geplanten Vorhaben ist dem Kapitel D) der Begründung zu entnehmen.

1.2 Darstellung der Umweltziele

Aus dem BauGB ergeben sich die nachfolgenden allgemeinen Ziele und Grundsätze für den Umweltschutz sowie spezifische Ziele für diesen Bebauungsplan geordnet nach den Schutzgütern entsprechend des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a, c, d und i BauGB

Schutzgut Boden

Allgemeine Zielvorstellungen:

- "Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen..."
- "Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden." (§2 Nr. 3 und Nr. 4 LPflG)
- "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden." (§1(4) BauGB)
- "Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ... ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen" (§ 202 BauGB)

Konkrete Zielvorstellungen zum Vorhaben:

- Minimierung der Versiegelung durch Nutzung bereits versiegelter Flächen und Reduzierung der überbaubaren Fläche auf das entsprechend der Vorhabenplanung notwendige Maß.

Schutzgut Wasser

Allgemeine Zielvorstellungen:

- "...Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen..." (§2 Nr. 3 und Nr. 6 LPfIG)
- „... in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befindliche Gewässer sollen erhalten werden; bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben.“ (§2 Abs. 1 LWG)
- "...Niederschlagswasser soll in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht es in ein oberirdisches Gewässer ... abfließen zu lassen." (§ 2 Abs. 2 LWG)
- „Überschwemmungsgebiete sind ... für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten“ (§88a LWG)

Konkrete Zielvorstellungen zum Vorhaben:

- Erarbeitung eines Wasserbewirtschaftungskonzepts zum naturnahen Rückhalt von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Minimierung von Neuversiegelung durch die unter dem Punkt "Boden" genannten Maßnahmen
- Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in den Wasserhaushalt (Retentionsbereich)

Schutzgut Klima und Luft

Allgemeine Zielvorstellungen:

- "Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten."
- "Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern." (§2 Nr. 7 und Nr. 8 LPfIG)

Konkrete Zielvorstellungen zum Vorhaben:

- Eingrünung des Plangebiets
- Minimierung der Versiegelung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Arten- und Biotopschutz)

Allgemeine Zielvorstellungen:

- "Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen." (§2 Nr. 10 LPfIG)

Konkrete Zielvorstellungen zum Vorhaben:

- Durchgrünung u.a. mit Baum- u. Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Schutzgut Landschaft

Allgemeine Zielvorstellungen:

- „Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass [...] Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.“ (§1 Abs. 1 LPfIG)

Konkrete Zielvorstellungen zum Vorhaben:

- Der landespflegerische Planungsbeitrag trifft für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Aussagen und Maßnahmen:

M1: Pflanzung von Bäumen entlang der L335:

Auf den im Plan dargestellten Standorten ist ein großkroniger Laubbaum gem. der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

M2: Pflanzung einer Hecke entlang der L335:

Auf dem Grünstreifen ist ein Heckenstreifen durch eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen mit Arten gem. Artenliste im Anhang und dauerhaft zu unterhalten; mögliche Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

M3: Pflanzung einer Hecke zur Abgrenzung der Tennisplätze:

Auf dem Grünstreifen ist ein Heckenstreifen durch eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen mit Arten gem. Artenliste im Anhang und dauerhaft zu unterhalten; mögliche Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

M4: Erhalt und Schutz des Gehölzstreifens am Mühlbach:

Der Gehölzstreifen entlang des Mühlbachs ist zu erhalten und vordringlich während der Bauarbeiten zu schützen (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

M5: Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft (Ü, R)

Die an den Mühlbach angrenzenden Flächen für die Wasserwirtschaft werden gem. den wasserwirtschaftlichen Anforderungen angelegt. Ausgeschlossen sind bauliche Anlagen und Gehölzpflanzungen. Im Bereich des Sondergebietes sind Stellplatzflächen zulässig.

Die Überschwemmungsflächen sind naturnah auszugestalten. Die Flächen sind als extensives Grünland (zweimalige Mahd pro Jahr) zu nutzen.

Schutzgut Mensch und Kultur- und Sachgüter

Allgemeine Zielvorstellungen:

- „Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter [sind] vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen [ist] vorzubeugen.“ (§1 BImSchG)
- „Abfälle sind ... zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit, [und] stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen.“ (§ 4 KrW-/AbfG)
- „Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten. Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu erleichtern.“ (§2 LPfIG)

- „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu erhalten.“ (§2 LPfIG)

Konkrete Zielvorstellungen zum Vorhaben:

- Die bestehende Freizeitnutzung der Tennisanlage ist gleichwertig zu ersetzen.
- Der Zugang zu den für die Naherholung geeigneten Naturraumes ist zu erleichtern.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Boden

Der Boden im Bereich der Tennisanlage ist durch die Tennisplätze, das Clubheim und die zugehörigen Stellplätze und Wege bereits stark anthropogen geprägt. Der nördlich angrenzende Bereich der Wiesenflächen entlang des Mühlbaches weist gute natürliche Böden vornehmlich Auenlehm auf. Im Bereich der ehemaligen Eisenbahntrasse ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Altablagerungen sind im Plangebiet jedoch nicht kartiert!

Der Boden der nördlich des Mühlbaches gelegenen Wiesen und Ackerflächen weist ebenfalls natürliche Böden auf.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verläuft der Mühlbach als Gewässer 2. Ordnung. Der Lauf des Gewässers wurde stark begradigt, lediglich die Ufervegetation weist eine große Naturnähe auf. Das Niederschlagswasser fließt von den angrenzenden Flächen oberflächlich oder über das Grundwasser zum Mühlbach hin ab.

Schutzgut Klima und Luft

Das Mühlbachtal dient in gewissem Umfang als Kaltluftleitbahn. Eine besondere kleinklimatische Bedeutung für die Stadt Nastätten liegt nicht vor.

Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsraum entlang des Mühlbachtals ist mit dem offenen Talraum, der durch wechselnde Baumgruppen gegliedert wird als attraktive Landschaftssituation zu bezeichnen, die aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung auch eine hohe Eignung für die Naherholung aufweist. Dabei sind die Flächen nördlich des Mühlbaches höher einzustufen als der geplante Bereich im Süden, da hier bereits eine Zugänglichkeit erschwert ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Vor allem die Bachufervegetation ist gut ausgeprägt. Die Wiesen werden intensiv bewirtschaftet und weisen keine besonders hohe Wertigkeit auf. Der Bereich weist keine besonderen Lebensraumqualitäten für schützenswerte Arten auf, über das Vorkommen bedrohter Tier- und Pflanzenarten ist nichts bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durchführung der Planung

Durch die Planung wird Grund und Boden in Anspruch genommen, so dass sich der Zustand der natürlichen Böden in diesem Bereich verschlechtern wird. Dies resultiert in Eingriffe in den Wasserhaushalt, Beschleunigung des Abflusses von Niederschlagswasser, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Nur sehr geringe Einflüsse sind auf das Lokalklima anzunehmen.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verkleinert sich. Bei der Neuanlage der Tennisplätze können durch die Verwendung ortstypischer und angepasster Gehölze gegenüber den standortfremden Koniferen auf der bisherigen Anlage eine Aufwertung des Lebensraumpotenzials entstehen.

Durch den LIDL – Markt wird zusätzlicher Autoverkehr, allerdings nur in sehr geringem Umfang induziert. Aufgrund der Verkehrsführung zu den bestehenden Märkten ist durch den LIDL-Markt keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrssituation zu erwarten.

Durch die nicht in Anspruchnahme des Überschwemmungsgebietes, die Anlage der Retentionsmulden (naturnah gestaltete Abgrabungen) auf der Südseite des Mühlbaches und durch die großflächige Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft (Verringerung der anthropogenen Eingriffsmöglichkeit, wie sie beim rechtskräftigen B-Plan zulässig ist) wird das grünordnerische Entwicklungspotenzial erhöht und gesichert.

Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Strukturierung des Landschaftsraumes würde sich in absehbarer Zeit nicht verändern. Die Umsetzung der Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht die Anlage einer parkartigen Grünfläche nördlich des Mühlbaches vor.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung der Umweltbeeinträchtigung wird insbesondere das Maß der baulichen Nutzung auf die für das Vorhaben notwendige Fläche beschränkt.

Für die Stellplätze werden Festsetzung zur Reduzierung der Versiegelung getroffen.

Das geplante Baugebiet und die Tennisanlage werden durch Gehölzriegel bzw. Baumreihen eingegrünt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch Kompensationsmaßnahmen im südlichen Vorlandbereich des Mühlbaches ausgeglichen. Dies stellt gleichzeitig eine Aufwertung des Biopotenzials dar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (Flächenbedarf ca. 700 qm) werden im funktionalräumlichen Zusammenhang in der Gemarkung Nastätten ausgeglichen, indem eine bestehende Ackerfläche in eine Wiese umgewandelt wird.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Befreiung (§ 31b WHG, vormals § 89 LWG) wurde das gesamte Stadtgebiet auf die Verfügbarkeit zumutbarer sinnvoller Alternativstandorte

überprüft. Ein besserer Standort konnte dabei nicht gefunden werden. Innerhalb des Plangebietes ist die Stellung des Marktes und der Stellplätze an der Webergasse durch die erforderlichen Abstände zur L 335 und zum Überschwemmungsgebiet des Mühlbaches vorgegeben.

Die Verlegung der Tennisplätze soll aufgrund der bisherigen zentralen Lage im Stadtgebiet und zu benachbarten Orten auf möglichst kurzem Wege erfolgen. Eine geeignete Alternativfläche ließe sich aufgrund der Topographie und der notwendigen Abstände zu Wohnbebauung nur auf den Hochlagen um Nastätten finden. Dies stellt besonders für die Jugendarbeit des Tennisclubs eine starke Einschränkung dar, da diese Standorte nur mit dem Auto erreichbar wären, während der Standort im Tal sowohl mit dem Rad, als auch von den vorhandenen Bushalten deutlich besser erreichbar ist.

Eine aus landespflegerischer Sicht wünschenswerte Verlagerung auf die Nordseite des Mühlbaches (gegenüber der Baufläche für den Markt) ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung schwer zu realisieren. (siehe Lärmgutachten)

3. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Überwachung

3.1 Wasserwirtschaftliche Berechnung

Die Ermittlung der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch das Ing. Büro Gewatec, Neunkirchen. Das Gutachten kann bei der VGV Nastätten eingesehen werden.

3.2 Immissionen - Lärm

Zur Beurteilung der Lärm-Immissionen (Einkaufsverkehr, Anliefern, Sport etc.) wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch die FIRU mbh, Kaiserslautern, erstellt. Sie kann bei der VGV Nastätten eingesehen werden.

3.3 Überwachung

Die dauerhafte Verfügbarkeit der festgesetzten wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen ist jährlich zu überprüfen.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes insbesondere entlang der L 335 ist nach Fertigstellung der Planung abzunehmen und jährlich zu überprüfen. Abgänge an den Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sind in regelmäßigem Rhythmus zu überprüfen. Ein Verstoß sollte mit einem Ordnungsgeld geahndet werden.

Ein Jahr nach Fertigstellung des Marktes ist die Funktionsfähigkeit der Anbindung zu überprüfen.

4. Zusammenfassung

Die geplante Ansiedlung des LIDL-Marktes und die Verlagerung der Tennisplätze führt zu erheblichen Eingriffen in den Wasserhaushalt und weiteren Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt.

Während die Inanspruchnahme von Boden durch das geplante Vorhaben unvermeidlich und nicht vollständig ausgleichbar ist, werden die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Anlage von flachen Retentionsmulden auf der Südseite des Mühlbaches, die zu Feuchtwiesen entwickelt werden, ausgeglichen. Die Stadt Nastätten wird die erforderlichen Parzellen erwerben und den Ausgleich vertraglich absichern.

Der Eingriff in die Tier und Pflanzenwelt wird durch die Aufwertung der Gehölzstrukturen auf der neuen Tennisanlage und die Bepflanzung entlang der L 335 ausgeglichen.

Weitere negative Umweltauswirkungen sind aufgrund des verkehrsgünstig gelegenen Standortes, der Vorbelastung durch bestehende Einzelhandelsnutzung und die Abstände zu Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

BEGRÜNDUNG TEIL 2

(VERFAHREN AB AUFHEBUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM 23.01.2006 UND WEITERFÜHRUNG DER PLANUNG)

1. Planungsanlass für die Weiterführung des Verfahrens

Der Stadtrat Nastätten hat in seiner Sitzung am 23.01.2006. den Bebauungsplan „Mühlbachtal – 6. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

Auf Grundlage des § 33 BauGB wurden daraufhin in der Zwischenzeit der geplante Discount-Markt genehmigt und errichtet und die Tennisplätze nach Norden hin verlagert.

Mittlerweile liegt ein Baugesuch für eine bauliche Erweiterung des Discount-Markts um ca. 100 m² große eingeschossige Back-Nische und eine TK-Zelle vor. Die beabsichtigte Erweiterung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abgedeckt, da sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Die Stadt Nastätten beabsichtigt daher, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, dass die Betriebserweiterung ermöglicht wird. Die Stadt wird damit den nach § 1 Abs. 6 insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gerecht.

Der Stadtrat Nastätten hat daher in seiner Sitzung am 20.12.2011 beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 23.01.2006 aufzuheben und in der Zeit vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 eine erneute Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Hierbei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Parallel hierzu wurden die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2012 um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

2. Gegenstand der Planänderung

Ergänzend zum bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ wird entsprechend der unter Nr. 1 beschriebenen Zielsetzung ein weiteres Sondergebiet SO2 „großflächiger Einzelhandel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Sondergebiet SO 2 wird die erforderliche überbaubare Fläche für die geplante Erweiterung des bestehenden Discount-Markts festgesetzt.

Es wird bestimmt, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen zulässig sind, sondern ausschließlich die in dem vorliegenden Baugesuch beschriebenen Nutzungen „Backnische“ und TK-Zeile“ in einer Gesamtgröße von zusammen 105 m². Damit wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan nach wie vor den als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung formulierten Anforderungen entspricht.

Entsprechend dem vorliegenden Baugesuch wird die Geschossigkeit mit I Vollgeschoss festgesetzt und die zulässige Gebäudehöhe auf 4,50 m begrenzt. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

3. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ein kleiner Teilbereich des bisherigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mühlbachtal – 6. Änderung und Erweiterung“ wurde zwischenzeitlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreisverkehr L 335 – Webergasse) überplant. Die bisher festgesetzte zu bepflanzende Böschungfläche im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ durch die Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche mit den entsprechenden Pflanzgeboten und -bindungen ersetzt. Der von dem rechtskräftigen Bebauungsplan überlagerte Teil wird daher im Rahmen der 4. öffentlichen Auslegung aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen.

4. Landespflegerische Auswirkungen / Umweltprüfung

Die geplante Erweiterung erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche. Es handelt sich lediglich um eine kleinflächige bauliche Erweiterung, die keine Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz hat. Die Erweiterung liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mühlbachs. Landespflegerische Belange werden somit nicht berührt.

Eine Ergänzung des Umweltberichts in Bezug auf die Auswirkungen der Planänderung auf die einzelnen Schutzgüter ist daher entbehrlich.

5. Belange der Wasserwirtschaft

Das Sondergebiet SO2 mit der geplanten Backnische und der TK-Zelle befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Mühlbachs (Gewässer 2. Ordnung), jedoch innerhalb des 40m-Bereichs.

Anlagen innerhalb des 40m Bereiches von Gewässern 2. Ordnung bedürfen der Genehmigung nach § 76 LWG durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn von dem Vorhaben eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.