

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB****Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
" Globus Bau- und Gartenfachmarkt "**

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

Umweltbelange

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

**Daten zum Planverfahren:**

Das Verfahren lief in folgenden Schritten ab:

- Aufstellungsbeschluss: 14.03.2013
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 24.03.2013 – 29.04.2013
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: Bürgerinformationsveranstaltung am 10.04.2013
- Formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB: 26.03.2014 – 02.05.2014, die Behörden wurde mit Schreiben vom 24.03.2014 informiert.
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB: 07.08.2014 – 22.08.2014, die Behörden wurde mit Schreiben vom 01.08.2014 informiert.
- Satzungsbeschluss: 25.09.2014

Die Umsetzung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen erfolgt auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Globus Bau- und Gartenfachmarkt" des Vorhabenträgers Grundstücks-GbR GLOBUS Holding, ist.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens im Sinne eines Bau- und Gartenfachmarkt mit bis zu 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weiterer gewerblicher Flächen zur Umsetzung einer Waschstraße und Tankstelle.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt, wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Das Plangebiet stellt sich weitgehend als Wiesenfläche dar und ist in Teilen bereits anthropogen überformt. Auf der Grundlage verschiedenster vorliegender Stellungnahmen und Gutachten bestehen umfangreiche Erkenntnisse über die Umweltfaktoren im Plangebiet. Die Beurteilung der Entwicklung erfolgte auf der Grundlage von Fachgutachten.

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet:

**Schalltechnische Untersuchung**

*Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Globus Bau- und Gartenfachmarkt".*

**Boden und Baugrund**

*Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht, Teil 1 - Geotechnischer Bericht.*

*Orientierende umwelttechnische Untersuchung, Teil 2 - Umwelttechnischer Bericht.*

**Verkehr**

*Ergänzende verkehrstechnische Beurteilung zur Verkehrsuntersuchung über die Nutzungsänderung*

vorhandener Flächen südlich der Schanzenstraße in Saarlouis.

Ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme zur Raumordnerischen Beurteilung vom 18.10.2013.

Vorplanung

Verkehrsuntersuchung Nutzungsänderung vorhandener Flächen südlich der Schanzenstraße in Saarlouis - Aktualisierung vorliegender Ergebnisse.

### Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse Errichtung eines Globus Baumarktes in Saarlouis.

### Natur und Umwelt

Biotoptypenkartierung.

Biotoptypenkartierung, Planzeichnung.

Grünordnungsplan, Globus Bau- und Gartenfachmarkt auf dem Grundstück Schanzenstraße / Gustav-Heinemann-Brücke in Saarlouis.

### Klima und Lufthygiene

Fachgutachten Klima und Lufthygiene Globus Saarlouis.

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene waren:

Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** werden durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, wie die Festsetzung entsprechender Maßnahmenflächen sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Die Versiegelung des **Bodens** kann nicht vermieden bzw. verringert werden. Allerdings war hier auch vor der Durchführung des Vorhabens keine außergewöhnlich hohe Bodenqualität vorhanden. Die Versiegelung hat daher zwar negative Auswirkungen auf den Boden, gleichzeitig gehen von der Versiegelung allerdings auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser aus. Durch die Versiegelung kann der Schadstofftransport verlangsamt beziehungsweise verhindert werden. Dies wirkt sich positiv auf das Grundwasser aus. Mit bestehenden Altablagerungen wird der Baumaßnahme umgegangen. Damit verbessert sich die Situation im Gebiet.

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Geräuschverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese waren sowohl in Bezug auf den **Verkehrslärm** als auch in Bezug auf den **Gewerbelärm** durch Geräuschemissionen erforderlich. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich in Bezug auf den Gewerbelärm nicht die Erforderlichkeit ergibt, Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen umzusetzen. In Bezug auf den Verkehrslärm gilt es festzustellen, dass in der näheren Umgebung des Vorhabens keine Beurteilungspegel von über 70 dB(A) auftreten und sich somit auch nicht die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen in der näheren Umgebung ergibt.

Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkungen begründet die Stadt Saarlouis mit der Aufstellung des **zweiten Lärmaktionsplanes**<sup>1</sup> (2013) bereits eine Selbstverpflichtung welche den an den Straßenabschnitten Gerberstraße und Herrenstraße gelegenen Wohneinheiten (oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen) perspektivisch eine Verbesserung der Lärmbelastung bringen wird. Unter Berücksichtigung dieser im Lärmaktionsplan beschriebenen Maßnahmen und der geringen zusätzlichen Lärmbelastung, kann die geringfügige rechnerische Erhöhung der Lärmbelastung an den stark belasteten Straßenabschnitten als noch zumutbar bewertet werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine weitergehende Erforderlichkeit zur Festsetzung oder Festlegung von ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen.

Aus **klimatisch/lufthygienischer Sicht** ergeben sich keine unmittelbaren Konsequenzen durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen.

Insgesamt ergeben sich zwar teilweise erhebliche Auswirkungen auf Umweltschutzgüter, die aller-

<sup>1</sup> ebenda

dings im Rahmen von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden können.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nutzung von Flächen in einer teilintegrierten Lage. In vergleichbarer Lage mit ähnlichen verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten, stehen in Saarlouis keine Flächen zur Verfügung. **Räumliche Alternativen** kommen somit nicht in Betracht. Bisher unbebaute Flächen im Außenbereich werden nicht herangezogen. Dies stellt einen nachhaltigen Beitrag zum Boden- und Ressourcenschutz dar.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen des Planungsverfahrens fanden nachfolgende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen statt:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 24.03.2013 – 29.04.2013

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: Bürgerinformationsveranstaltung am 10.04.2013

Formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB: 26.03.2014 – 02.05.2014

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 07.08.2014 – 22.08.2014. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 01.08.2014 über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

### **Folgende wesentliche Anregungen wurden seitens der Öffentlichkeit vorgetragen:**

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragen, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen zu einer erhöhten Verkehrsbelastung und Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes führen beziehungsweise mit Auswirkungen auf das lokale Klima zu rechnen ist.

Zur Überprüfung potentieller Lärmbelastungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassenden Untersuchungen unternommen, mit dem Ergebnis, dass sich auf Ebene des Bebauungsplanes keine weitergehende Erforderlichkeit zur Festsetzung oder Festlegung von ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt.

Zudem wurde mittels Fachgutachten zum Klima festgestellt, dass mit der Umsetzung der Planung kaum klimatische Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten sind.

#### Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weitergehenden Anregungen und Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen sowie einer Verkehrszunahme bedingt durch die Umsetzung des Vorhabens geäußert.

Im Ergebnis ist hierzu festzustellen, dass sich hinsichtlich potentieller Lärmbelastungen nicht die Erforderlichkeit ergibt, Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen in der näheren Umgebung umzusetzen.

In Bezug auf die Verkehrszunahmen verursacht durch das Vorhaben wurde mittels Fachgutachten nachgewiesen, dass die Berechnungen für die untersuchten Planfälle zeigen, dass für die geplanten Nutzung ein weitgehend stabiler Verkehrsablauf gesichert werden kann.

#### Erneute öffentliche Auslegung

*Keine Stellungnahmen eingegangen.*

### **Von Seiten der Behörden wurden verschiedene Anregungen vorgetragen, die auf Ebene der Bauleitplanung relevant sind:**

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Das *Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. D - Natur- und Tierschutz, Forsten* verweist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf, dass der Planbereich gemäß Biotopkartierung III des Saarlandes als artenreiches Grünland mit Salbei- Glatthaferwiesen großflächig dem FFH- Lebensraumtyp Magere Flachland- Mähwiesen (6510) mit hervorragendem Erhaltungszustand zuzuordnen ist. Zudem kommt der Fläche naturschutzfachliche Bedeutung aufgrund der Biotopverbundfunktion und der klimatisch ausgleichenden Funktion für das Stadtgebiet zu.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden die benannten Belange mittels Fachgutachten untersucht und in die Planung eingestellt. Es wurde unter anderem eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie eine Standortalternativediskussion im Rahmen des Verfahrens erstellt. Die Ergebnisse wurden

in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz* verweist auf die Lage des Plangebietes in Teilen in einem vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zudem werden Angaben zur Entwässerung, zum Bodenschutz, zum Immissionsschutz sowie zum Naturschutz gemacht. Hierzu kann festgehalten werden, dass im Rahmen des Verfahrens eine Überprüfung der Lage im vorläufigen Überschwemmungsgebiet erfolgt ist und dieses letztlich so angepasst wurde, dass das Plangebiet nicht mehr im benannten Überschwemmungsgebiet liegt. Zum Bodenschutz wurden im weiteren Verfahren Untersuchungen vorgenommen und mittels Fachgutachten abgeprüft. Im Ergebnis wurde das Plangebiet für die definierten Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zum Immissionsschutz wurden ebenfalls Untersuchungen durchgeführt in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass sich auf Ebene des Bebauungsplanes keine weitergehende Erforderlichkeit zur Festsetzung oder Festlegung von ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt. Zum Naturschutz wurden ebenfalls weitergehende Untersuchungen vorgenommen, die in den Entwurf des Bauleitplans eingestellt wurden, unter anderem wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten bewertet und ggf. funktionale Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Der *Landesbetrieb für Straßenbau* verweist auf verkehrsplanerische Vorgaben die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Die in der Stellungnahme benannten Vorgaben wurden im weiteren Verfahren im Wesentlichen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.

Der *BUND Saarland e.V.* stellt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fest, dass mit der Umsetzung des Geplanten eine großflächige Flächenversiegelung einhergeht. Diese Flächenversiegelung wird abgelehnt, da trotz Ausgleichsmaßnahmen ein Verlust an Boden zu erwarten ist. Hierzu wird festgestellt, dass der Ausgleich nach Maßgabe von § 1a Abs. 3 i.V.m. § 200a BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt. Zudem wird darauf verwiesen, dass die Flächenverfügbarkeit für das geplante Vorhaben mit den entsprechenden Standortvoraussetzungen in Saarlouis - außer am geplanten Standort - derzeit nicht gegeben ist. Flächen mit der entsprechenden Größe befinden sich lediglich im Bereich des Industriegebietes Lisdorfer Berg (GEWISS Saarland). Dieses soll aber - entsprechend den Landesplanerischen Vorgaben - als Industriegebiet entwickelt werden. Weitere Konversions- oder Brachflächen stehen nicht zur Verfügung.

Der *NABU Saarland e.V.* geht in der Stellungnahme auf den Verlust der Saibel-Glatthafer Wiese ein und verweist auf die Erforderlichkeit eines entsprechenden Ausgleichs. Hierzu wird darauf verwiesen, dass auf Ebene des Bebauungsplanes in der artenschutzrechtlichen Prüfung die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten bewertet wird und adäquate Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet werden.

Folgende Anregungen wurden durch die Nachbargemeinden vorgetragen:

Die *Gemeinde Schwalbach* verweist darauf, dass die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in der geplanten Größenordnung einen Kaufkraftabfluss zu Lasten bestehende und ortsansässiger Baumärkte bzw. Gärtnereien befürchten lässt und ggfs. auch Auswirkungen auf das Klima im Hinblick auf die Flächenversiegelung zu erwarten sind. Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die benannten Belange durch eine Verträglichkeitsuntersuchung sowie Gutachten zu Klima und Lufthygiene bearbeitet und in den Bauleitplan eingestellt werden.

Die *Stadt Völklingen* bittet im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine genaue Untersuchung der Umverteilungswirkungen. Dies betrifft insbesondere den in Völklingen bestehenden *Globus* Bau- und Gartenfachmarkt sowie den Baufachhandel *Niederer* GmbH. Hierzu wird festgestellt, dass die benannten Belange über die im Rahmen des Verfahrens erarbeitete Verträglichkeitsprüfung abgeprüft wurden und in die Unterlagen zur Teiländerung eingestellt wurden.

#### Formelle Behördenbeteiligung

Im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung wurden die folgenden zusätzlichen Anregungen vorgebracht:

Durch das *Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. D* wurde darauf verwiesen, dass der betroffenen Fläche aufgrund ihrer Biotopqualitäten und ihrer Lage eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, insbesondere den Biotopschutz und den Biotopverbund zukommt. Zudem wird darauf verwiesen, dass keine ernsthafte Standortdiskussion stattgefunden hat. Daneben konnten zum Biotopverbund keinerlei Ausführungen gefunden werden. Hinsichtlich der vorgesehenen externen Aus-

gleichsmaßnahmen fehlt eine Übersichtskarte mit Verortung der verschiedenen Maßnahmen und die Herstellung eines örtlichen und funktionalen Bezugs zum Eingriffsort. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sofern ein dringender Bedarf gegeben ist, konfliktärmere Alternativen nachweislich nicht vorhanden sind sowie die Belange des Biotopschutzes und ein angemessener funktionaler Ausgleich für die wertvollen Glatthaferwiesen sichergestellt ist, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Zur Biotopqualität und der Lage der Flächen wird festgestellt, dass ein Fachgutachten zur Biotopverbundfunktion bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens bei der zuständigen Raumordnungsbehörde eingereicht wurde. Die Ergebnisse wurden auch in der „Raumordnerischen Beurteilung“ vom 18.10.2013 (Az.: F/2 – 600-53/13 Gr) berücksichtigt. In der RO-Beurteilung wurde festgestellt, dass *im Hinblick auf §§ 20 und 21(BNatSchG)(Biotopverbund, Biotopvernetzung) festzuhalten ist, dass der Vorhabenstandort keiner der in § 20 BNatSchG Schutzgebietskategorien angehört. Die Vorhabenfläche ist somit nach § 21 Abs. 4 BNatSchG lediglich als mögliches Verbindungselement einzustufen, das derzeit keiner rechtlichen Sicherung unterliegt.*

Unter Kapitel 2.4 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde eine Betrachtung der Standortalternativen vorgenommen. Vor dem Hintergrund der oben genannten Belange wird die bereits vorliegende Betrachtung der Standortalternativen ergänzt.

Zudem wird darauf verwiesen, dass das Ausgleichskonzept weitergehend ergänzt wurde, sodass ein vollständiger rechnerischer Ausgleich erfolgt.

Das *Ministerium für Inneres und Sport – F/2 Landesplanung, Bauleitplanung* verweist darauf, dass die einvernehmliche Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, spätestens im Rahmen der Vorlage der Flächennutzungsplanteiländerung zur Genehmigung gemäß §6 BauGB nachzuweisen ist. Daneben wird darauf verwiesen, dass Teile der externen Ausgleichsmaßnahmen von einem gemäß LEP „Umwelt“ landesplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) betroffen sind. Es wird um weitere Beachtung im Verfahren gebeten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Teile der externen Ausgleichsmaßnahmen nicht verortet werden können. Hierzu wird festgestellt, dass gemäß §2 Abs. 1 BauGB „die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“ sind. Dies ist Ausdruck der „Selbstverwaltungsgarantie“ der Gemeinden, welche verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz verankert ist (Stichwort: Planungshoheit der Gemeinden). Eine einvernehmliche Beteiligung ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird festgestellt, dass durch die genannte Ausgleichsmaßnahme das Schutzziel des Vorranggebietes „Hochwasserschutz“ nicht beeinträchtigt wird.

Das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz* stellt zum Naturschutz fest, dass mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie den aufgeführten Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes rein mathematisch keine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht wird. Gemäß den vorgesehenen Planungen soll dieses Defizit über die Festsetzung von Dachbegrünung erreicht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass mit der Dachbegrünung positive Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt (Teiltrückhalt des Regenwassers) erreicht werden können, der Verlust von Grünland jedoch nicht adäquat ausgeglichen werden kann.

Da es sich bei dem Verlust der Wiesenfläche um einen besonders hochwertigen Standort handelt und in der näheren Umgebung keine vergleichbaren Flächen vorhanden sind, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme mit dem Ziel, einen Funktionalausgleich zu erreichen, erforderlich. Zum Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass durch den Planer zu prüfen ist, ob die planbedingten Pegelerhöhungen für gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der bestehenden Wohnungen der betroffenen Anlieger zumutbar sind. Zum Bodenschutz wird festgestellt, dass gem. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden müssen; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Zum Naturschutz ist festzustellen, dass das Ausgleichskonzept dahingehend ausgearbeitet wurde, dass ein vollständiger rechnerischer Ausgleich erreicht werden kann. Zum Immissionsschutz wird darauf verwiesen, dass sich auf Ebene des Bebauungsplanes gem. Fachgutachten keine weitergehende Erforderlichkeit zur Festsetzung oder Festlegung von ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt. Zum Bodenschutz wird festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Hinsichtlich der derzeitigen und geplanten Nutzung liegen

keine Hinweise auf Gefährdungen der menschlichen Gesundheit vor.

Die Landwirtschaftskammer stellt zur Ausgleichskonzeption fest, dass für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen werden. Es wird darum gebeten, das ökologische Ausgleichskonzept nochmals zu überarbeiten und dabei von der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche abzusehen. Hierzu ist festzustellen, dass mit den Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren gehen.

Der NABU- Landesverband Saarland e.V. lehnt das Vorhaben im Rahmen der hier vorgelegten Planung wegen des naturschutzfachlichen unzureichenden und den einschlägigen Rechtsvorschriften widersprechenden Ausgleichs- bzw. Ersatzkonzepts ab. Hierzu ist festzustellen, dass das vorgesehene Ausgleichskonzept einen rechnerisch nahezu vollständigen Ausgleich ermöglicht.

Folgende Anregungen wurden durch die Nachbargemeinden vorgetragen:

Die Stadt Dillingen macht eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB geltend, weil bei Realisierung des planungsgegenständlichen Vorhabens mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dillingen zu rechnen ist. Weiterhin wird auf das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG sowie auf das Trennungsgebot nach § 50 S.1 BImSchG verwiesen.

Hierzu wird festgestellt, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Verträglichkeitsuntersuchung eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes nicht nachgewiesen werden kann, weder durch die Einordnung der Stadt Dillingen in die Zone 3 (Ergänzungsbereich) noch durch eine fehlerhafte Bestandsanalyse oder durch verkehrliche Beeinträchtigungen. Für detaillierte Ausführungen wird auf die Begründung und die Abwägungsdokumente zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG besteht nicht, da der gesamte Bereich des B-Planes außerhalb des ÜSG der Saar liegt. Darüber hinaus wird gem. Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz festgestellt, dass der Vorhabenstandort in einer ausreichenden Entfernung zu den nächstgelegenen Störfallbetriebe liegt, so dass keine Betroffenheit besteht.

#### Erneute öffentliche Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die folgenden zusätzlichen Anregungen vorgebracht:

Durch das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. D wird erneut auf darauf verwiesen, dass im Rahmen der Überprüfung der Standortalternativen die Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Aspekten fehle. Hierzu wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Umweltprüfung sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Globus Bau- und Gartenfachmarkt“ eine umfängliche Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Aspekten vorgenommen wurde, sodass in diesem Zusammenhang auch die naturschutzfachlichen Aspekte in ausreichendem Umfang erfasst wurden.

Die Landwirtschaftskammer verweist generell darauf, dass zukünftig keine landwirtschaftlichen Vorrangflächen in den Suchraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen sind. Im vorliegenden Fall stellt die Landwirtschaftskammer ihre Bedenken allerdings zurück.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Die Standortalternativenprüfung erfolgte in einem ersten Schritt hinsichtlich der landesplanerischen Eignung insbesondere vor dem Hintergrund des Zentrale-Orte-Systems.

Entsprechend des LEP Saarland, Teilabschnitt "Siedlung" sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur im Oberzentrum bzw. in den Mittel- und Grundzentren zulässig.

Der Landesentwicklungsplan trägt mit dem Zentrale-Orte-System dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, **nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur** sichergestellt wird. Zentrale Orte sind Städte oder Gemeinden, die die Bevölkerung des jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen **entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung** versorgen und besitzen damit einen Bedeutungsüberschuss gegenüber ihrem Verflechtungsbereich.

Dies wird u.a. durch das Ziel 41, LEP "Teilabschnitt Siedlung" konkretisiert:

"Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- und Grundzentrum ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden."

Da den Grundzentren vorwiegend die Aufgabe zukommt den Grundbedarf, d. h. den kurzfristigen, täglichen Bedarf zu decken, sind vor allem das Oberzentrum bzw. die Mittelzentren geeignete Standorte für das geplante Vorhaben.

**Saarlouis als Mittelzentrum erfüllt die Voraussetzungen als Standort für großflächigen Einzelhandel. Damit ist der Makrostandort festgelegt und die Standortalternativenprüfung hinsichtlich der Standorteignung verschiedener Flächen wird auf das Gemarkungsgebiet der Stadt Saarlouis beschränkt.**

Im Rahmen der Eignungsprüfung von Flächen spielen vor allem die für das Vorhaben spezifischen Standortvoraussetzungen, sowohl aus vorhabenbezogener als auch aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht, eine wesentliche Rolle. Dazu zählen neben den raumordnerischen Vorgaben (Integrationsgebot) vor allem die **Flächengröße, die sofortige Verfügbarkeit sowie die verkehrliche Erreichbarkeit bzw. die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Straßensystems** (bzw. die Möglichkeit diese herzustellen) sowie die **städtebauliche Eignung**.

Da für das Vorhaben spezifische Standortvoraussetzungen bestehen sowohl aus vorhabenbezogener als auch aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht, ergeben sich keine Standortalternativen.

Die Flächenverfügbarkeit für Vorhaben dieser Art mit den entsprechenden Standortvoraussetzungen ist in Saarlouis - außer am geplanten Standort - derzeit nicht gegeben. Flächen mit der entsprechenden Größe befinden sich lediglich im Bereich des Industriegebietes Lisdorfer Berg (GEWISS Saarland). Dieses soll aber - entsprechend den landesplanerischen Vorgaben - als Industriegebiet entwickelt werden.

Zudem besteht für den Bereich Lisdorfer Berg der rechtsgültige Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ der Stadt Saarlouis der für den in Rede stehenden Bereich unter anderem ein Industriegebiete gem § 9 BauNVO festsetzt, so dass großflächiger Einzelhandel in diesen Teilgebieten nicht zulässig ist.

Weitere Konversions- oder Brachflächen die vorrangig zu beplanen wären stehen in der entsprechenden Größe nicht zur Verfügung.

Zudem besteht eine gute Eignung des gewählten Standortes für die geplante Nutzung.

Insbesondere die sehr gute regionale- und überregionale Verkehrsanbindung durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße 51 und damit auch an die Bundesautobahnen BAB 8 nordwestlich des Areals und an die BAB 620 südwestlich des Areals zählen zu den Standortvorteilen der gewählten Fläche. Damit ist die gute Erreichbarkeit durch den Individualverkehr gewährleistet. Zudem besteht eine gute Anbindung der Fläche an den ÖPNV.

In diesem Zusammenhang ist auch auf Synergieeffekte in Zusammenhang mit der direkten Nachbarschaft des bereits bestehenden Globus-SB-Warenhauses zu dem geplanten Globus Bau- und Gartenfachmarkt zu verweisen. Es ist anzunehmen, dass sich aus der beschriebenen Nähe der beiden Märkte positive Effekte, beispielsweise auf die Vermeidung von Immissionen ergeben.

Des Weiteren stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der ausreichenden Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar.

Die Fläche befindet sich integriert im Siedlungszusammenhang zwischen dem Stadtteilzentrum Roden, den Fachmärkten entlang der Holtzendorffer Str. und der Innenstadt von Saarlouis. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem städtebaulichen Integrationsgebot - das im LEP "Teilabschnitt Siedlung" formuliert wird - Rechnung getragen werden. Diesem zu Folge sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs errichtet werden.