

LIDL-Markt Friedrichsthal

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Friedrichsthal,
Stadtteil Friedrichsthal

ENTWURF



17.03.2022, ENTWURF

LIDL-Markt Friedrichsthal

Im Auftrag:



Stadt Friedrichsthal
Schmidtbornstraße 12a
66299 Friedrichsthal

IMPRESSUM

Stand: 17.03.2022; Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M. Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Projektbeschreibung des Vorhabens	13
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17
Anhang, Vorprüfung des Einzelfalls n. § 7 UVPG	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma LIDL betreibt in der „Saarbrücker Straße“ in Friedrichsthal einen etablierten Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage am Standort besteht aus betrieblicher Sicht die Notwendigkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.031 m² auf maximal 1.390 m². Hierbei soll u. a. das Sortiment an die aktuellen Standards der Firma LIDL angepasst und den veränderten Anforderungen der Kunden Rechnung getragen werden.

Nachdem zwischenzeitlich ein Abriss und Neubau der Filiale geplant war, einschließlich einer Erweiterung der Stellplatzflächen, sehen die aktuellen Planungen den Erhalt bzw. die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie die bauliche Erweiterung vor.

Da die Detailplanungen hierzu jedoch noch nicht abgeschlossen sind und als Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan demnach nicht ausreichen, wurde im Zuge der Planung ein Verfahrenswechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB („Neubau LIDL-Markt Friedrichsthal“) zu einem nicht-vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Angebotsbebauungsplan) nach § 13a BauGB vollzogen.

Für eine bereits erfolgte Erweiterung des LIDL-Marktes wurde 2006 ursprünglich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung LIDL“ aufgestellt. Auf dieser Basis ist das Erweiterungsvorhaben jedoch nicht realisierungsfähig (insbesondere Festsetzung der Verkaufsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zu gering). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Stadt Friedrichsthal hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „LIDL-Markt Friedrichsthal“ beschlossen. Dieser ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung LIDL“ (2006).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m².

Eine Auswirkungsanalyse hat die Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche

und die Einhaltung der landesplanerischen Ge- und Verbote zum großflächigen Einzelhandel nachzuweisen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung der Auswirkungsanalyse wurden die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Siegburger Straße 215, 50679 Köln, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.500 m² in Anspruch nimmt.

Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist abgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Nrn. 2.6 und 2.8 des SUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflä-

chigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Der bestehende LIDL-Markt überschreitet angesichts einer Verkaufsfläche von ca. 1.030 m² bereits aktuell den Schwellenwert, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 3 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan folglich nicht begründet.

Die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach

§ 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „EKZ“ (Einkaufszentrum) dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Gemarkung Friedrichsthal nahe der Gemarkungsgrenze zu Sulzbach-Altenwald, unmittelbar an der Saarbrücker Straße (L 125) und an der Straße „Am Güterbahnhof“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Verkehrsfläche der Straße „Am Güterbahnhof“,
- im Osten bzw. Südosten durch die Verkehrsfläche der Saarbrücker Straße (Landesstraße L 125),
- im Nordosten durch die Bebauung und private Freifläche der Saarbrücker Straße (Hs.-Nr. 1),
- im Westen bzw. Nordwesten durch ehemals gewerblich genutzte Grundstücke.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Firma LIDL. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist folglich von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet umfasst insbesondere den bestehenden Lebensmitteldiscounter (LIDL-Markt) sowie die dazugehörige Stellplatzfläche und wird dementsprechend bereits heute zur Nahversorgung der Bevölkerung genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes weist eine durchmischte Nutzungsstruktur auf. Im Süden und Osten befinden sich jenseits der Straßenverkehrsflächen u. a. Wohngebäude entlang der Saarbrücker Straße, mehrere

Gewerbebetriebe östlich bzw. südöstlich sowie ein weiterer Lebensmittelmarkt südlich. Im Westen und Nordwesten grenzen wiederum Gewerbeflächen an das Plangebiet. Weiter nördlich schließt der Bahnhofsbereich (Straße „Am Bahnhof“) sowie die viel befahrene Eisenbahnstrecke Saarbrücken-Neunkirchen-Bingen an.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend reliefarm. Der westliche Rand des Geltungsbereiches wird jedoch von einem deutlichen Geländeversprung geprägt, der durch eine Stützmauer aus Gabionen stabilisiert wird. Da das eigentliche Bauvorhaben diesen Bereich nicht betrifft bzw. falls erforderlich mit einer neuen Stützwand geplant werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die vorherrschende Topografie beeinflusst werden.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Saarbrücker Straße (L125) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegene Autobahn A 8 (Sulzbachtalbrücke mit A 8 ca. 200 m südlich des Plangebiets) ist über die Saarbrücker Straße und die Straße „Am Güterbahnhof“ schnell erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls sehr gut - der Bahnhof Friedrichsthal liegt nur ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits gewährleistet. Die anfallenden Abwässer werden wie bisher in die Mischkanalisation in der Saarbrücker Straße eingeleitet.

§ 49a SWG ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Das Grundstück war bereits vor 1999 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Fachgutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Lidl-Filiale in Friedrichsthal, Saarbrücker Straße“

Im Zuge der Planung von Einzelhandelsvorhaben ist eine Auswirkungsanalyse erforderlich. Für die, im hiesigen Bebauungsplanverfahren relevante, Lidl-Erweiterung in Friedrichsthal wurde ein solches Fachgutachten im Mai 2021 von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) neu erstellt.



Blick aus östlicher Richtung auf das Plangebiet (Stellplatzflächen, Gabionenwand, angrenzende Nutzung)

Diese Untersuchung „hat die Aufgabe, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Stadt Friedrichsthal sowie im Umland zu untersuchen.“ Dabei ist insbesondere „zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in Friedrichsthal und im Umland ausgelöst werden und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.“

Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen der Erweiterung nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung möglicher Auswirkun-

gen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ (Quelle: Auswirkungsanalyse GMA, Mai 2021, S. 5)

Im Rahmen der Analyse sind somit insbesondere die Einordnung des Vorhabens in die Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung des Regionalverbandes Saarbrücken sowie die Überprüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“ abzubilden.

„Für die raumordnerische Beurteilung der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes in Friedrichsthal sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Saarland Teilabschnitt „Siedlung“ (Ziffern 42, 44-46) zu beachten.

Konzentrationsgebot: Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf ca. 1.390 m² Verkaufsfläche. Der Vorhabenstandort liegt in einem Grundzentrum, das für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen ist. Somit ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

Kongruenzgebot: Der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Grundzentrums Friedrichsthal umfasst das eigene Stadtgebiet. Allerdings reicht der Einzugsbereich des Vorhabens über dieses Gebiet hinaus und schließt das östliche Stadtgebiet von Sulzbach / Saar (Zone II) ein. Dies ist v. a. durch die Standortlage an der Gemarkungsgrenze Sulzbach / Saar zu begründen. Darüber hinaus bestehen in verdichteten Räumen wie hier Austauschbeziehungen, die über die Gemeindegrenzen hinweg reichen und Kaufkraftströme beeinflussen. Im



Blick aus südwestlicher Richtung auf den nordöstlichen Teil des Plangebiets und die angrenzende Nutzung

Untersuchungsraum ist diesbezüglich v. a. auf Arbeitspendlerbeziehungen sowie Schul- und Ausbildungsverkehre hinzuweisen. Basierend auf der Umsatzprognose sowie der aus dem Marktanteilkonzept ableitbaren Umsatzherkunft bleibt festzuhalten, dass ca. 71 % der Umsätze des erweiterten Lidl-Marktes auf Kunden aus Friedrichsthal entfallen. Etwa 29 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erwirtschaftet. Die Vorgaben der Landesplanung bzw. das Kongruenzgebot wird nicht verletzt.

Beeinträchtungsverbot: Die Beurteilung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen (vgl. Kapitel IV, 4. der Wirkungsanalyse) hat gezeigt, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit [...] zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Ebenso werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Friedrichsthal und in Umlandkommunen ausgelöst. Demzufolge wird das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. Der Planstandort von Lidl ist dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Friedrichsthal zugeordnet (siehe Karte 2). Die Wohnnutzungen an der Saarbrücker Straße reichen bis zum Lidl-Markt hin, in einer Gehdistanz von 10 Minuten leben rd. 1.100 Einwohner (ca. 11 % der Gesamtbevölkerung). Ein Anschluss an den ÖPNV ist über den Haltepunkt „Friedrichsthal Bahnhof“ gegeben. Das städtebauliche Integrationsgebot wird damit erfüllt.“ (Quelle: Auswirkungsanalyse GMA, Mai 2021, S. 31)

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zum großflächigen Einzelhandel werden somit im Rahmen der Planung eingehalten. Ein Widerspruch zu den landesplanerischen Zielfestlegungen besteht gemäß Auswirkungsanalyse nicht.

„Bei der Einordnung des Vorhabens in die Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband Saarbrücken (vgl. Kapitel I., 5.) kann folgendes festgehalten werden:

Als einziger Lebensmitteldiscounter in Friedrichsthal übernimmt der Lidl-Markt eine Versorgungsfunktion für das gesamte

Stadtgebiet, was dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums entspricht. Durch den Neubau und die Verkaufsflächenerweiterung vom Discounter Lidl wird der Standort in seiner Funktion gestärkt, so dass die zentralörtliche Funktion der Stadt Friedrichsthal gesichert wird. Der Standort von Lidl liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Friedrichsthal. Die Modernisierung des Standortes [...] dient der Verbesserung der Nahversorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich und trägt damit auch dem Ziel zur Stärkung der Innenstädte / Ortskerne als zentrale Versorgungsbereiche Rechnung.

Das Vorhaben dient der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Friedrichsthal. Trotz langjähriger Bemühungen von Seiten der Stadt konnten bislang keine weiteren Standorte für den Lebensmittelhandel in Friedrichsthal entwickelt werden. Insbesondere im Bereich Bildstock ist hier eine gewisse räumliche Nahversorgungslücke festzuhalten, die jedoch auch perspektivisch nicht an einem integrierten Standort geschlossen werden kann. Die seit 2013 vorliegenden Planungen zur Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Grubenstraße zwischen den Ortskernen Friedrichsthal und Bildstock haben sich mittlerweile zerschlagen. Inzwischen steht fest, dass dieser Standort nicht durch Einzelhandel belegt werden wird. Um die vorliegenden Nahversorgungsstrukturen in Friedrichsthal dennoch zu stärken und zukunftsfähig aufzustellen, sollen die vorhandenen Märkte gesichert werden, auch über Modernisierungen und Erweiterungen, um eine zukunftsfähige Nahversorgung für die Bevölkerung vor Ort gewährleisten zu können.“ (Quelle: Auswirkungsanalyse GMA, Mai 2021, S. 32)

Bei der Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kommt das Fachgutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Einzugsgebiet sind Umsatzumverteilungseffekte bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 0,8 – 0,9 Mio. € bzw. 6 % zu erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich v. a. auf den neuen Netto-Markt in Sulzbach-Altenwald sowie die Supermärkte Wasgau und Edeka in der Stadt Friedrichsthal. Für die Lebensmittelmärkte können trotz der zu erwartenden Umsatzeinbußen negative Folgewirkungen ausgeschlossen werden. Ebenso kann für die sonstigen Wettbewerber im Einzugsgebiet eine nachhaltige Betriebs-

schwächung ausgeschlossen werden. Somit ist weder mit negativen städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten in Friedrichsthal sowie im östlichen Stadtgebiet von Sulzbach / Saar zu rechnen.

Die wettbewerblichen Effekte gegenüber den relevanten Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes belaufen sich auf 0,5 – 0,6 Mio. €. Diese gehen aufgrund von Sortimentsüberschneidungen insbesondere zu Lasten der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in Sulzbach / Saar sowie Lidl Spiesen-Elversberg. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Märkte können diese etwaige Umsatzverluste kompensieren. Insgesamt sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen somit auch außerhalb des Einzugsgebietes eindeutig auszuschließen.“ (Quelle: Auswirkungsanalyse GMA, Mai 2021, S. 33)

Die Gutachter kommen im Rahmen der Wirkungsanalyse folglich zu dem Schluss, dass die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes als verträglich im Sinne der landesplanerischen Zielfestlegungen eingestuft werden kann und sich zudem in die Einzelhandels- und Zentrenstruktur des Regionalverbandes Saarbrücken einfügt. Unzumutbare negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können ebenfalls ausgeschlossen werden.

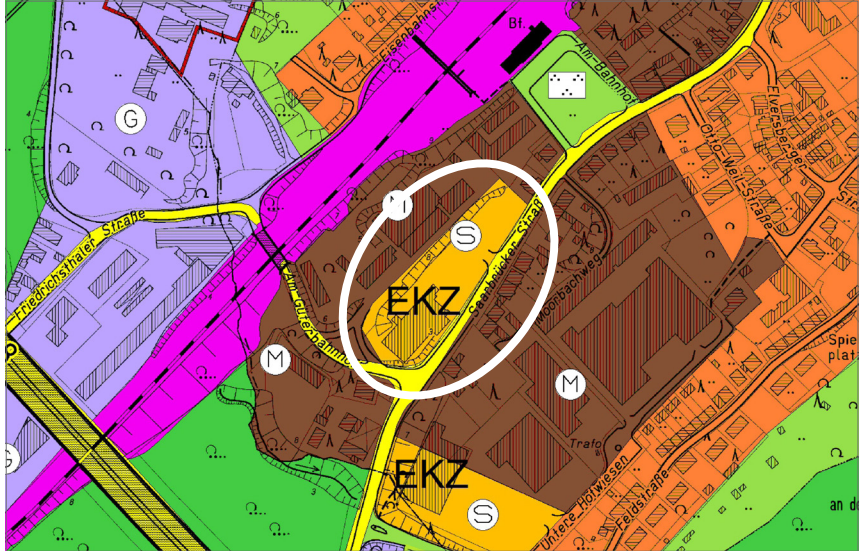

Weiterführende Informationen hierzu sind dem Fachgutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Lidl-Filiale in Friedrichsthal, Saarbrücker Straße“ selbst zu entnehmen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Friedrichsthal
Vorranggebiete	Nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17): „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (...)) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“ • (Z 21): „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“ • (G 26): „Innerörtliche bzw. siedlungsarrondierende Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.“ • Auswirkungen auf Konzentrationsgebot (Z 42), Kongruenzgebot (Z 44), Beeinträchtigungsverbot (Z 45) und Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46): siehe hierzu Ausführungen S. 6/7 der Begründung bzw. Fachgutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Lidl-Filiale in Friedrichsthal, Saarbrücker Straße“ der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vom Mai 2021; Konzentrationsgebot erfüllt, Kongruenzgebot nicht verletzt, Beeinträchtigungsverbot eingehalten, städtebauliches Integrationsgebot erfüllt (Quelle: Auswirkungsanalyse GMA, Mai 2021) • Die vorgesehene Planung widerspricht somit insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszielen.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Für den Geltungsbereich werden im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen getroffen. • Nach dem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) ist der innerhalb des Kulturlandschaftsraums „Industrielle Stadtlandschaften und Bergbaufolgegesellschaften“ liegende Geltungsbereich Teil des Regionalparks Saar. Der Regionalpark Saar soll eine Aufwertung von industriell überprägten Stadtlandschaften schaffen und so die Lebensqualität steigern. Regionalparks sind dabei informelle Instrumente, das bedeutet, mit ihnen sind keine restriktive Wirkungen verbunden. • Das Planvorhaben steht zu den Darstellungen des Landschaftsprogramms nicht im Widerspruch.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<p>Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens. Bei dem nächsten Natura 2000 - Gebiet handelt es sich um das in ca. 2,3 km Entfernung und damit deutlich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes liegende FFH- und Vogelschutzgebiet 6608-301 „Nordwestlich Heinitz“. Das Plangebiet besitzt für dieses Natura 2000-Gebiet keinerlei Bedeutung.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung kann ausgeschlossen werden.</p>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Naturschutz-Großprojektes „Landschaft der Industriekultur Nord“ (LIK.Nord), aber nicht innerhalb der Kerngebiete. • Darüber hinaus keine weiteren Schutzgebiete o. Ä. betroffen • Keine Restriktionen für das Vorhaben

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Innerhalb des Planbereiches kommen keine Biotoptypen oder Arten vor, die aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten als ökologisch hochwertig eingestuft wurden. Es befinden sich hier weder Arten noch Flächen, die in dem Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgeführt sind. Es kommen insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vor.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Da von dem Planvorhaben Einzelbäume oder Gehölzbestände betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen könnten, muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.“
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z. B. alle europäischen Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d. h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des randlichen Siedlungsgebietes von Friedrichsthal und wird aktuell gewerblich durch einen LIDL-Markt inkl. Parkplatzgelände genutzt. Nach Süden und Osten begrenzen die „Saarbrücker Straße“ sowie die Straße „Am Güterbahnhof“ den räumlichen Geltungsbereich. Westlich führt in ca. 50 m Entfernung die viel befahrene Eisenbahnhauptstrecke Saarbrücken-Neunkirchen-Bingen vorbei, in ca. 200 m Entfernung verläuft die A 8 mit dem ca. 400 m entfernten Autobahndreieck Friedrichsthal mit sehr hoher Verkehrsdichte (Verkehrsmengenkarte des Saarlandes). Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bis auf schmale randliche Zierstreifen zu den umgebenden Straßen sowie einigen wenigen Einzelbäumen auf der Stellplatzfläche bereits fast vollständig überbaut oder versiegelt. Die Zierflächen setzen sich aus verschiedenen, regelmäßig zurückgeschnittenen niedrigen Ziergehölzen und Bodendeckern wie schwerpunktmäßig Cotoneaster, vereinzelt auch Brombeere oder Rosen, sowie einigen jungen Einzelbäumen wie Birke, Platane, Kirsche etc. zusammen. Den nordwestlichen Abschluss des aktuellen Parkplatzgeländes bilden Gabionen, die bis auf einige Abschnitte mit Cotoneaster sowie einigen wenigen aufgekommenen Birkenjungwuchspflanzen sowie teilweise überwucherndem Wilden Wein und Efeu weitgehend vegetationsfrei sind. Oberhalb der Gabionen konnten sich einige Einzelgehölze etablieren. Hierbei handelt es sich vor allem um Birken, daneben Robinien, Hartriegel, Cotoneaster, Brombeere, etc. Sowohl durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmemissionen als auch durch die umgebenden Siedlungsnutzungen, die vorbeiführende Bahntrasse sowie die benachbarte viel befahrene A 8 weist der Geltungsbereich sehr starke anthropogene Vorbelastungen auf.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, sind die Habitatstrukturen des Plangebietes deutlich eingeschränkt, so dass im Einflussbereich des Planvorhabens keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten sind. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Libellen, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keine geeigneten Lebensräume bietet. • Es liegen aufgrund der offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten auch keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor. Es sind insbesondere weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und ein solches Vorkommen kann aufgrund der innerörtlichen Lage, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch ausgeschlossen werden. • In den Gehölzbeständen und Einzelbäumen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes können zwar sonstige europäischen Vogelarten vorkommen, die auch Teile des Geltungsbereichs potenziell als Teilhabitat zur Jagd und die bestehenden Gehölze auch als Gelege nutzen könnten. Da es sich um ein Gebiet mit sehr hohem Störgrad und nur sehr eingeschränkten Habitatstrukturen handelt, sind diese Arten jedoch gegenüber Störungen angepasst. Es ist lediglich mit häufigen und ubiquitär verbreiteten störungsunempfindlichen Arten wie z. B. Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise oder Star zu rechnen. Bei potenziell infolge des Planvorhabens entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten finden diese in den weiter bestehenden Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in angrenzenden Lebensräumen (z. B. nördlich liegende Gehölzbestände, Gärten) ausreichend große, ökologisch deutlich höherwertige Ausweichmöglichkeiten. Dies gilt auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen nicht nur für die vorkommenden Vogelarten sondern auch für alle anderen potenziell betroffenen Artgruppen. Durch die Planmaßnahme können zwar einzelne Individuen Teil-Habitats verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund ihres großen Aktionsraumes sowie des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. • Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. • Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG besteht. • Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadengesetzes, die Zugvögel, Vogelarten des Anhangs I der EU- Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie sowie natürliche Lebensräume (Lebensräume der oben angeführten Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie) umfassen, sind nicht zu erwarten, da über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensräume innerhalb des Eingriffsbereichs festgestellt werden konnten. • Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „EKZ“ (Einkaufszentrum); (Quelle: Flächennutzungsplan Regionalverband Saarbrücken)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p> 
Bebauungsplan	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung LIDL“ (2006): Relevante Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (hier Gebiet für Einzelhandel) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,85 • Bauweise: abweichend • Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen • Flächen für Stellplätze <p>Der Bebauungsplan „LIDL-Markt Friedrichsthal“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen vorhabenb. Bebauungsplan „Erweiterung LIDL“ (2006).</p> 

Projektbeschreibung des Vorhabens

Berücksichtigung von Standortalternativen

Gemäß dem Wunsch der Stadt Friedrichsthal, den derzeitigen Standort des Lebensmitteldiscounters als Standort der zentralen Nahversorgung zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln, ist das Ziel der vorliegenden Planung den Standort in der „Saarbrücker Straße“ im Zuge von Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen langfristig zu sichern. Somit ist der Standort vorgegeben und eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann außen vor bleiben. Eine Erweiterung kommt dabei insbesondere nur in nordöstliche Richtung in Frage, da das Flä-

chenpotenzial in andere Richtung bereits ausgeschöpft ist.

Projektbeschreibung

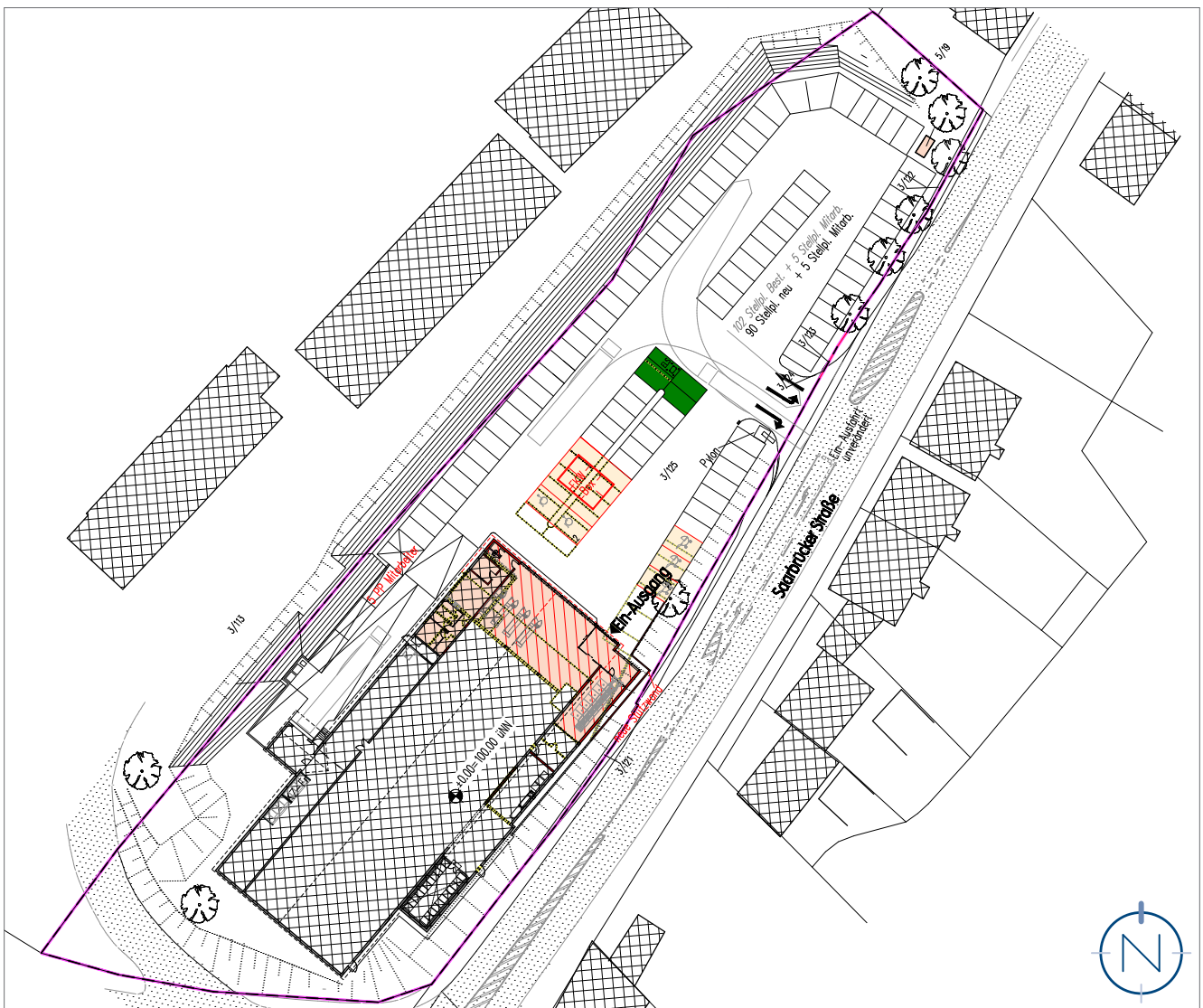
Die bestehende LIDL-Filiale in der Saarbrücker Straße ist stark frequentiert. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und im Zuge dessen auch Modernisierung des LIDL-Marktes am selben Standort in der „Saarbrücker Straße“ schaffen.

Dies ist aus betrieblicher Sicht erforderlich, um sich den stetig wandelnden Markt- und Wettbewerbsanforderungen anpassen sowie den Ansprüchen der Kunden gerecht werden zu können (u. a. Barrierefreiheit)

durch breitere Gänge, neue Warenpräsentation). Die Verkaufsfläche kann gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes auf maximal 1.390 m² vergrößert werden.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die östlich am Plangebiet vorbeiführende Saarbrücker Straße (L 125). Die Anzahl der Stellplätze wird sich auch zukünftig auf ca. 90 Stellplätze belaufen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über den Kundenstellplatz organisiert und auf der Nordwestseite des Gebäudes abgewickelt.

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers des bestehenden LIDL-Marktes erfolgt, wie bisher, über den bestehenden Mischwasserkanal in der Saarbrücker Straße.



Beispielkonzept Erweiterungsmaßnahmen Lidl-Markt, ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Bernardi GmbH, Richardstraße 2, Saarbrücken-Dudweiler; Stand: 17.03.2022

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Großflächigen Einzelhandel; Hier: Lebensmitteldiscounter

Gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend der vorliegenden Planung, der bereits bestehenden Nutzung vor Ort und dem derzeit geltenden Planungsrecht wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung LIDL“ aus dem Jahr 2006 setzt am Standort des Lebensmitteldiscounters / LIDL-Markts ein Sonstiges Sonderge-

biet (hier: Gebiet für Einzelhandel) fest. Als zulässige Nutzungen sind festgesetzt:

- der bestehende Markt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² sowie dessen Erweiterung um 200 m²
- der bestehende Backshop mit einer Verkaufsfläche von 59 m²
- die Erweiterung der Lagerfläche um max. 60 m²
- ein Pfandraum in einer Größenordnung von max. 90 m²
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 1.390 m² erhöht. Hierdurch kann sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen,

langfristigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop bzw. Backvorbereitung) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden auch Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Ladestationen für Elektromobile, Werbeanlagen, Werbepylone, Werbefahnen, Hinweisschilder, Abfallpresse und -behälter, Einkaufswagenboxen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z. B. Pfandraum) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Diese dienen einem zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filiale.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen somit die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Vorhabens am bestehenden Standort.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Sonstigen Sondergebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzte Höhe ist, unter Beachtung geringfügiger Spielräume, aus der derzeitigen Bestandsnutzung sowie dem zugrunde liegenden Beispielkonzept abgeleitet und geht folglich nicht erheblich über den derzeitigen Bestand hinaus.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen. Einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes durch eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßig überdimensionierte Höhenentwicklung wird somit entgegen gewirkt. Die Funktionalität bleibt gewahrt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte maximale Höhe durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der zulässigen Höhe zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viele Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Der Orientierungswert (gem. § 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten liegt bei einer GRZ von 0,8 (entspricht dem Vorhaben).

§ 19 Abs. 4 BauNVO eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit einer Überschreitung der Orientierungswerte, wobei mindestens eine der folgenden zwei Bedingungen erfüllt sein muss:

- Die Überschreitung darf nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.
- Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Diese beiden Kriterien werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Das sonstige Sondergebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Bis auf kleinere (Rest-)Grünflächen südwestlich des derzeitigen Baukörpers sowie im Randbereich der Stellplatzfläche gibt es keine unversiegelten Bereiche mehr.

Darüber hinaus stehen innerhalb des sonstigen Sondergebietes aufgrund der getätigten Geländemodellierungen keine natürlichen Böden mehr an, die entsprechende Funktionen übernehmen könnten.

Durch die Festsetzung der Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird die höhere Versiegelung wieder ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dennoch gewahrt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken

in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m sowie einer zulässigen Grenzbebauung (teilweise Unterschreitung des Grenzabstandes, ggf. mit Nachweis der Abstandsflächen im öffentlichen (Straßen-)Raum) ist aus dem Beispielkonzept abgeleitet, wobei auch die derzeitige Bebauung bereits eine abweichende Bauweise aufweist.

Durch die im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässige Grenzbebauung kann eine flexible, umfassende und zweckmäßige Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes hat keine nachteiligen Auswirkungen, da es sich bei den betroffenen Flächen um Verkehrsflächen handelt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung sowie dem zugrunde liegenden Beispielkonzept zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein. Die Abmessung des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass dem Bauherren für die Realisierung der geplanten Nutzung, aber auch im Falle eines möglichen zukünftigen Neubaus, ein ausreichender Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine möglichst umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ladestationen für Elektromobile, befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Discounters erforderlichen Einrichtungen wie z.B. Abfallpresse und -behälter, Einkaufswagenbox). Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr sowie sonstige erforderliche Nebenanlagen vollständig auf dem Grundstück organisiert werden können, ohne gesonderte Baufenster ausweisen zu müssen (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient primär der Organisation des ruhenden Verkehrs im Bereich des LIDL-Areals.

Die Stellplatzfläche bietet ein ausreichendes Maß an Parkplatzmöglichkeiten für die Kundschaft. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden.

Neben der Anordnung der Stellplatzfläche wird über die Festsetzung auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt. So sind innerhalb der abgegrenzten Fläche beispielsweise auch Einkaufswagenboxen, die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind zulässig.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die getroffene Festsetzung ermöglicht die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet über die bestehende Zufahrt und stellt somit die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicher. Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle sind nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Pflanzmaßnahmen erfüllen insbesondere gestalterische Funktionen und sorgen für eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, die seinerzeit auf Basis der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung LIDL“ (2006) gepflanzt worden sind, soweit möglich, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mit der getroffenen Festsetzung werden diese Anpflanzungen langfristig in ihrem Bestand gesichert.

Weiterhin werden durch die getroffene grünordnerischen Festsetzungen die Voraussetzungen zur Begrünung der Stellplätze geschaffen, um monotone Asphaltflächen zu vermeiden.

Die vorhandenen Bäume können auf die anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Ferner werden durch die Pflanzmaßnahmen auch die Voraussetzungen zur Begrünung von unbebauten Grundstücksbereichen außerhalb der Stellplatzfläche geschaffen.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der Begrünung des Gebiets verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG

Abwasserbeseitigung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz

Die Erweiterung des LIDL-Marktes wird sich nur unwesentlich auf die vorhandene Infrastruktur auswirken. Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagsabwässer erfolgt, wie bisher, über den bestehenden Mischwasserkanal in der „Saarbrücker Straße“. Die neu hinzukommenden versiegelten Flächen werden an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Dächer (Sonnenenergieanlagen auf den Dächern): Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen: Um die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung zu schaffen, sind Abgrabungen sowie erforderliche Böschungen und Stützmauern zulässig. Dies ergibt sich aus der Geländetopografie und ist bereits heute vorhanden.

Werbeanlagen: Zum Werbekonzept von LIDL gehören insbesondere Werbeanlagen am Gebäude und freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden (einschließlich des Giebels) und als Aufbauten bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Durch diese Festsetzung soll einer ungeordneten Anbringung von Werbeanlagen an den Fassaden entgegengewirkt und damit die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebietes vermieden werden. Um eine etwaige dominierende Wirkung freistehender Werbeanlagen zu vermeiden, sind diese in ihrer Höhenentwicklung beschränkt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 7.500 m² und wird bereits durch eine Lidl-Filiale genutzt. Eine entsprechende Nutzung im Plangebiet ist demnach bereits vorhanden. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind künftig nicht zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen darüber hinaus weitestgehend der derzeitigen Nutzung (insbesondere in puncto Bauweise und Höhe baulicher Anlagen).

Die Umgebung des Plangebietes ist im Nordwesten von Gewerbebrachen, im Nordosten sowie, jenseits der Saarbrücker Straße im Osten, von Wohn- und Mischbebauung geprägt. Durch die Erweiterung des LIDL-Marktes sind jedoch keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Vielmehr wird der Nahversorgungsstandort langfristig gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit eines sich in wohngebietsnaher Lage befindlichen Discounters ist, insbesondere im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung, von großer Bedeutung. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche geht keine Beeinträchtigung für die östlich der Saarbrücker Straße liegende Wohn- und Mischbebauung einher. Die Anlieferung erfolgt an der rückwärtigen westlichen Gebäudelängsseite, sodass der LIDL-Baukörper eine abschirmende Wirkung gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung hat.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird innerhalb des Plangebiets ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind ohnehin auf die Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung beschränkt.

Es ist nicht von erheblichen Umweltbelastungen durch Immissionen durch an- und abfahrenden Verkehr gegenüber dem aktuellen Stand auszugehen (Kunden, Lieferverkehr), zumal die Stellplatzzahl zugunsten der baulichen Erweiterung reduziert wird. Umliegende Wohnnutzungen werden somit nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die getroffenen Festsetzungen sind an den für Lebensmitteldiscounter typischen Anforderungen orientiert. Die maximale Gebäuhöhe gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt. Im Zuge einer Erweiterung kommt es ggf. lediglich zu geringfügigen Neuversiegelungen (Restgrünbereiche). Auch die Bauweise sowie Höhe der baulichen Anlagen entspricht weitestgehend dem Bestandsgebäude.

Von der Anordnung und Gestaltung des Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der derzeitigen Bestandsnutzung aus. Darüber hinaus sind im nahen Umfeld, insbesondere südöstlich des Plangebietes jenseits der Saarbrücker Straße, mehrere Gewerbebauten vorhanden. Somit ist ein harmonisches Einfügen des Lebensmitteldiscounters gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes (ca. 7.500 m²) und der bereits

vorhandenen Versiegelung (bestehender LIDL-Markt mit zugehöriger Stellplatzfläche und Erschließungsanlagen) sind die Belastungen des Naturhaushaltes insgesamt gering.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (Gewerbebrachen, Mischbebauung, Gewerbeflächen, Eisenbahn, Hauptverkehrsstraße) Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen einschließlich der daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung des LIDL-Marktes kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der LIDL-Standort für die nächsten Jahre gesichert. Dies ist für den Stadtteil Friedrichsthal von enormer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Eine fußläufig

erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, gerade für eine immer älter werdende Gesellschaft, wird sichergestellt. Damit wird auch die Versorgungsfunktion erfüllt.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Gemäß der Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Friedrichsthal „kann ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden, der [...] sich entlang der Saarbrücker Straße von ungefähr der Höhe der Einmündung Friedensstraße im Nordosten bis hin zum Standort Lidl im Südwesten“ erstreckt. „Innerhalb des so abgegrenzten Versorgungsbereiches sind insgesamt 29 Einzelhandelsbetriebe sowie eine Vielzahl von Komplementärnutzungen unterschiedlicher Form vorhanden (vg. Kapitel 4.), die den innerstädtischen Nutzungsmix im zentralen Versorgungsbereich typischerweise prägen. Es handelt sich um den einzigen zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Friedrichsthal; er übt eine Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet inkl. der Stadtteile Bildstock und Maybach aus.“

(Quelle: „Stellungnahme zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Friedrichsthal“, GMA, Oktober 2020)

Die Fachgutachter kommen im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass „von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit faktischer zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.“ Ferner „werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Friedrichsthal und in Umlandkommunen ausgelöst.“

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Lidl-Filiale in Friedrichsthal, Saarbrücker Straße“, GMA, Mai 2021)

Somit hat die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen in Friedrichsthal und dem Umland.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort in der Saarbrücker Straße beinhaltet auch die teilweise Umgestaltung der Stellplatzfläche, wobei die Stellplatzzahl insgesamt reduziert wird. Ein Anstieg des

Verkehrsaufkommens ist durch die Erweiterung des LIDL-Marktes nicht zu erwarten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich bleibt von diesen Veränderungen weitgehend unberührt. Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit insgesamt nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Erweiterung des LIDL-Marktes wird das Gebiet als Nahversorgungsstandort langfristig gestärkt und die Attraktivität des Standortes sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Negative Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange in der Umgebung, insbesondere auf die nordöstlich und östlich (jenseits der Saarbrücker Straße) angrenzende Wohn- und Mischbebauung, sind gegenüber dem jetzigen Zustand nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits jetzt durch den bestehenden LIDL-Markt genutzt wird.

Da alle bauplanungsrechtlichen Vorgaben eingehalten sind, sind keine negativen Auswirkungen auf private Belange zu erwarten (s. auch „Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherstellung der örtlichen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Langfristige Planungssicherheit für den Lebensmitteldiscounter durch qualifiziertes Planungsrecht
- Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vollständig vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „LIDL-Markt Friedrichsthal“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Anhang

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.500 m ² . Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters misst max. 1.390 m ² . Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 3.000 m ² , die festgesetzte Stellplatzfläche umfasst ca. 3.000 m ² .
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet ist im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits als Sonstiges Sondergebiet (hier Gebiet für Einzelhandel) festgesetzt und wird entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des LIDL-Marktes. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kommt es zu keinen erheblichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Es wird lediglich in geringem Umfang zum Verlust von (Rest-)Grünflächen kommen, v. a. im rückwärtigen Bereich des Marktes (Südwest-Seite) - wobei aufgrund von Geländemodellierungen beim damaligen Bau des Discounters keine natürlichen Böden mehr anstehen. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan somit keine größeren neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, wobei die Verkaufsfläche, gegenüber der Verkaufsfläche des bisherigen Marktes, auf maximal 1.390 m² erweitert werden soll. Diese Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Geräusentwicklung ist nicht zu rechnen. Zwar kommt es durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Im vorliegenden Fall wird jedoch die Stellplatzzahl zugunsten der baulichen Erweiterung reduziert (aus Erfahrungen mit vergleichbaren Filialen bzw. Projekten ist die Fläche ausreichend).</p> <p>Insgesamt betrachtet, handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Lebensmitteldiscounter, der durch eine Erweiterung bzw. Modernisierung und die damit ermöglichte qualitative sowie quantitative Aufwertung zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche ist bereits durch den bestehenden LIDL-Markt genutzt und stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Der Status quo wird nicht geändert. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen durch verwendete Stoffe und Technologien vor.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	Standort des Vorhaben	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des randlichen Siedlungsgebietes von Friedrichsthal. Bei dem Standort handelt es sich um das bestehende Betriebsgelände der Firma LIDL.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Das Vorhabengebiet ist bereits großflächig versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Vorhabens. Bei dem nächsten Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das in ca. 2,3 km Entfernung und damit deutlich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes liegende FFH- und Vogelschutzgebiet 6608-301 „Nordwestlich Heinitz“. Das Plangebiet besitzt für dieses Natura 2000-Gebiet keinerlei Bedeutung.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in Friedrichsthal, das im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Grundzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Rund 100 m nördlich des Geltungsbereiches liegt das Einzeldenkmal „Bahnhofempfangsgebäude (1910)“. Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge der langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die damit einhergehende Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes beschränken.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Die Auswirkungen des Vorhabens haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist aufgrund des überwiegend bereits bebauten Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Inanspruchnahme weniger (Rest-)Grünflächen u. a. im rückwärtigen Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters sowie unmittelbar nördlich der bestehenden Stellplatzfläche statt. Alle übrigen für eine Bebauung in Frage kommenden Flächen sind bereits bebaut oder anderweitig versiegelt.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Erweiterung, z. T. durch den Betrieb des Marktes potenziell auftreten.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z. B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens ist im Zuge der Bauarbeiten nicht zu rechnen.</p> <p>Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Nahversorgungsstandort soll durch die vorliegende Planung über eine Erweiterung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzung und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.</p>
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung am Standort der bisherigen LIDL-Filiale wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die Erweiterung am Standort der bisherigen LIDL-Filiale ist notwendig, um den Standort langfristig zu sichern. Es ist eine Begrünung der Stellplätze vorgesehen. Flächen, die nicht für die Erweiterung oder einen möglichen zukünftigen Neubau an gleicher Stelle selbst oder für die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen benötigt werden bzw. bislang noch nicht begrünt waren, werden als begrünte Flächen angelegt. Damit können die Auswirkungen des Eingriffs insgesamt abgemildert werden.