

# Netto-Filiale Reimsbacher Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Beckingen, Ortsteil Reimsbach

ENTWURF

20.03.2023

K E R N  
P L A N 

# Netto-Filiale Reimsbacher Straße

## Im Auftrag:

Perfecta Bauräger- und Baubetreuungsgesellschaft mbH  
Bergstraße 52  
66386 St. Ingbert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der  
Gemeinde Beckingen, Ortsteil Reimsbach

## IMPRESSUM

Stand: 20.03.2023, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

## Projektbearbeitung:

B. Sc. Paula Dietz

## 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto: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 und der Erschließung	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	22

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Beckinger Ortsteil Reimsbach ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 qm geplant. Durch die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert und dauerhaft gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortszentrums, direkt angrenzend an die Reimsbacher Straße. Der Standort ist somit verkehrsgünstig gelegen und auch fußläufig von den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar.

Die Erschließung ist über die im Norden gelegene Reimsbacher Straße vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Für den zu überplanenden Bereich existiert derzeit noch kein Bebauungsplan. Aktuell

beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit somit nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Danach ist das Vorhaben jedoch nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Beckingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB, auf Antrag der Vorhabenträgerin, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Netto-Filiale Reimsbacher Straße“ beschlossen.

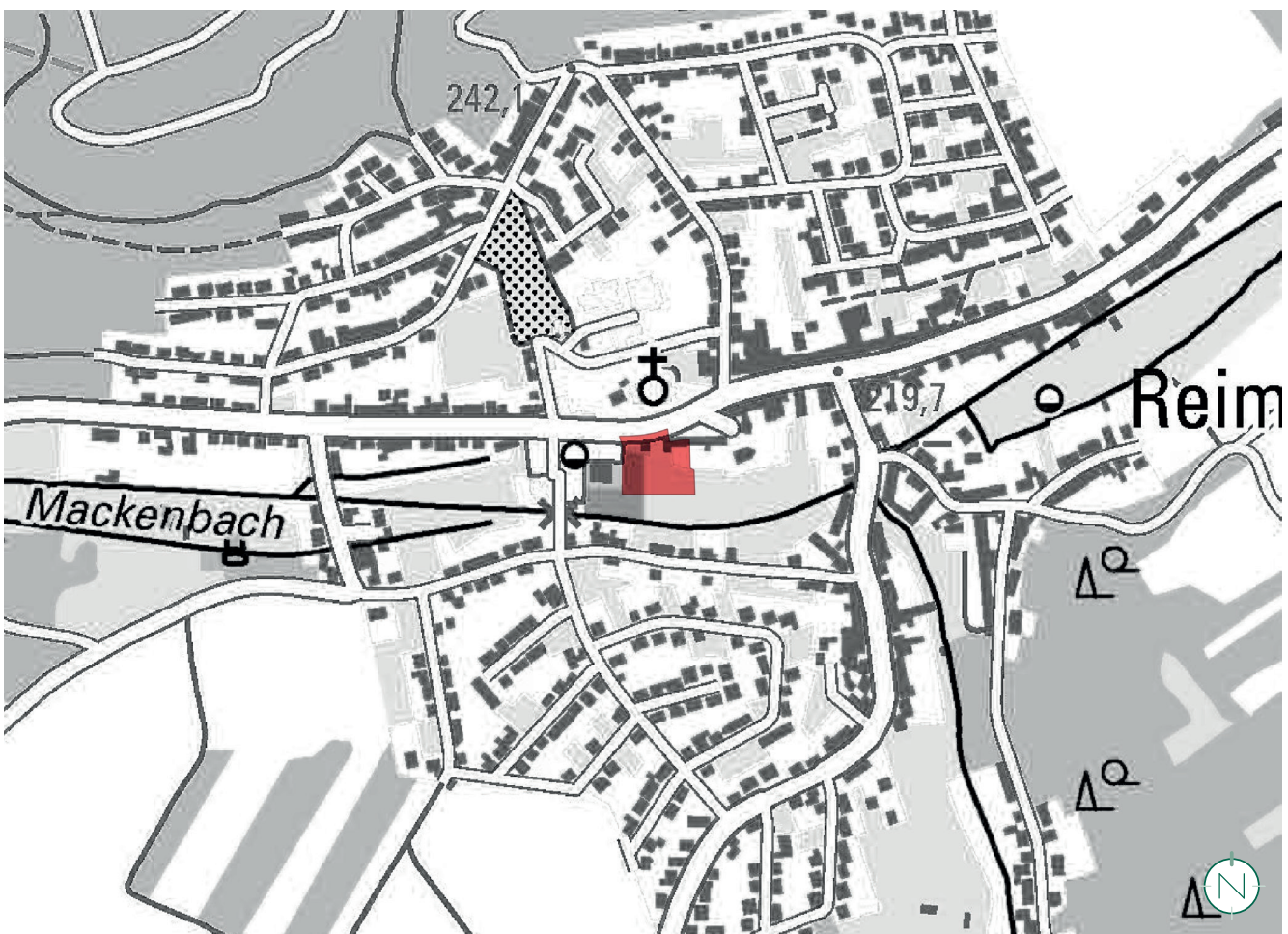
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.500 qm.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Er-

schließungsplan und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Hargarten“ (C28). Der nächstgelegene Trinkwasserbrunnen befindet sich in nur 365 m Entfernung, die Belange des Grundwasserschutzes sind daher besonders zu beachten. Das ELS Erdbaulaboratorium Saar, Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Heusweiler-Holz, wurde aus diesem Grund von der Perfecta GmbH beauftragt, den Bodenaufbau zu erkunden und den aktuellen Grundwasserflurabstand auf dem Grundstück zu bestimmen.

Das Plangebiet liegt zudem größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100



Lage im Raum; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“; faktisches Überschwemmungsgebiet). Das Ingenieurbüro eepi aus Luxemburg wurde daher beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserlage durchzuführen. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die hochwasserangepasste Planung zu keinerlei signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte und keinerlei signifikanten Verschlechterungen des Abflusses und der Wasserspiellagen des Mackenbachs bei Hochwasser führt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). 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 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 5.500 qm in Anspruch nimmt.

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 nicht begründet.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. 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 die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Beckingen stellt die Fläche als gemischte Baufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsläche dar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Gemeinde Beckingen anzupassen.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich

gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortszentrums vom Beckinger Ortsteil Reimsbach, direkt angrenzend an die Reimsbacher Straße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Reimsbacher Straße mit der angrenzenden Bebauung (Hs.-Nr. 28a) sowie der privaten Grün- und Freiflächen,
- im Westen durch die angrenzende Bebauung der Reimsbacher Straße (Hs.-Nr. 28b) sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten) und durch Grün- und Gehölzstrukturen,
- im Süden durch Grün- und Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch öffentliche Flächen (u.a. Spielplatz).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.



Marodes Gebäude der ehem. Tankstelle

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird überwiegend durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägt. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich das marode Gebäude einer ehemaligen Tankstelle. Dieses soll im Zuge der Planung rückgebaut werden.

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum. Es ist daher von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen geprägt:

- Nördlich des Plangebietes liegt die kath. Kirche „St. Andreas und Mariä Himmelfahrt“ mit dem Pfarramt. Dahinter ist der Ort zum Großteil durch Wohnnutzung geprägt.
- Östlich des Plangebietes sind überwiegend mischgenutzte Gebäude zu finden.
- Die südliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.
- Westlich des Plangebietes befinden sich zunächst überwiegend Frei- und Grünflächen. Dahinter ist auch hier überwiegend Wohnnutzung zu finden.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Bauflächen) auswirken wird.



Blick von Norden in das Plangebiet

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage mitten im Ortskern bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt auf das Gelände der Netto-Filiale erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes über die Reimsbacher Straße.

Die Reimsbacher Straße (L 156) führt im weiteren Verlauf in Richtung Westen zur L 174 und in Richtung Osten zur B 268. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Anlieferung wird über den Kundenstellplatz organisiert. Zusätzlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Erweiterung nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Elektrizität, Wasser).

Das Plangebiet wird demnach im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den öffentlichen Mischwassersammler in der Reimsbacher Straße.

Das anfallende Niederschlagswasser kann über einen Regenwasserkanal in den „Mackenbach“ südlich des Plangebietes eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den „Mackenbacher Bach“ ist gem. § 22 SWG erlaubnisfrei, wenn das Wasser nicht schädlich verunreinigt ist und die Einleitung nicht über gemeinsame Anlagen erfolgt. Andernfalls ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG zu beantragen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.09.2021).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick von Westen in das Plangebiet mit angrenzender Reimsbacher Straße

## Gutachten zur Erkundung des Bodenaufbaus und Ermittlung aktueller Grundwasserflurabstände

„Die Perfecta GmbH plant in der Reimsbacher Straße in Beckingen-Reimsbach den Neubau eines Lebensmittelmarktes. Da die Fläche innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Hargarten“ (C28) und der nächstgelegene Trinkwasserbrunnen sich in nur 365 m Entfernung befindet, sind die Belange des Grundwasserschutzes besonders zu beachten.“

Das ELS Erdbaulaboratorium Saar, Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Heusweiler-Holz, wurde daher von der Perfecta GmbH beauftragt, den Bodenaufbau zu erkunden und den aktuellen Grundwasserflurabstand auf dem Grundstück zu bestimmen.“

### Ergebnis

„Die Felduntersuchungen wurden am 11. März 2022 durchgeführt. Es wurden zwei Kleinrammbohrungen ausgeführt. Die Bohransatzpunkte wurden lagemäßig per GPS und höhenmäßig mittels Nivellement eingemessen.“

Die Grundwasserflurabstände wurden etwa 30 min nach Bohrende im offenen Bohrloch mittels Lichtlot gemessen. Es erfolgte kein Ausbau zur Grundwassermessstelle („Rammfilterpegel“). Folgende Werte wurden

ermittelt:

- B1: 0,95 m u. GOK --> 214,57 mNN
- B2: 0,85 m u. GOK --> 212,96 mNN

Hierbei handelt es sich ausschließlich quartäre Grundwasserstände in den Auenablagerungen. Der festgestellte Wasserstand in der Bohrung B2 liegt im Bereich der Oberkante der natürlichen Böden. Das tiefe Grundwasser des Buntsandsteingrundwasserleiters wurde nicht aufgeschlossen.“

(Quelle: Gutachten zur Erkundung des Bodenaufbaus und Ermittlung aktueller Grundwasserflurabstände; ELS Erdbaulaboratorium Saar, Heusweiler-Holz.; Stand: 15. März 2022)

## Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserlage

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“; faktisches Überschwemmungsgebiet). Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro eepi aus Luxemburg beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserlage durchzuführen.

## Gutachterliche Beurteilung und Abstimmung

„Es wurde untersucht, welche Auswirkungen das Bauvorhaben Neubau eines Netto-Marktes in Reimsbach bei Gewässer-km

1,80 auf das Hochwasser des Mackenbachs hat.

Die Untersuchungen zu den Wasserspiegellagen, Anschlaglinien, Fließgeschwindigkeiten und die Retentionsraumbetrachtung wurden auf ein 100-jährliches Hochwasser abgestellt.

Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der ursprünglich zu untersuchenden Planung Juli 2021 wurde ermittelt, dass diese nicht genehmigungsfähig ist, da der Eingriff (Auffüllung) in den Hochwasserrückhalteraum nicht auszugleichen ist.

Daher wurde von eepi eine hochwasserangepasste Planung vorgeschlagen, die möglichst nur den Rand und Bereiche mit niedriger Überflutungshöhe bzw. Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserrückhalteraum beeinträchtigt. Das geplante Höhenniveau der baulichen Anlagen liegt höher als der 100-jährliche Wasserstand.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass die hochwasserangepasste Planung zu keinerlei signifikanten Verschlechterungen der Hochwasserlage für Dritte und keinerlei signifikanten Verschlechterungen des Abflusses und der Wasserspiegellagen des Mackenbachs bei Hochwasser führt. Der mögliche Retentionsraumverlust von ca. 1.100 m<sup>3</sup> kann auf Flächen im Hochwasserrückhalteraum, die der Vorhabenträger vertraglich gesichert hat, ausgeglichen werden.

Der Ausgleich muss im Hochwasserrückhalteraum erfolgen. Die Einschränkungen bei der Nutzung der dortigen Flächen sind zu beachten.

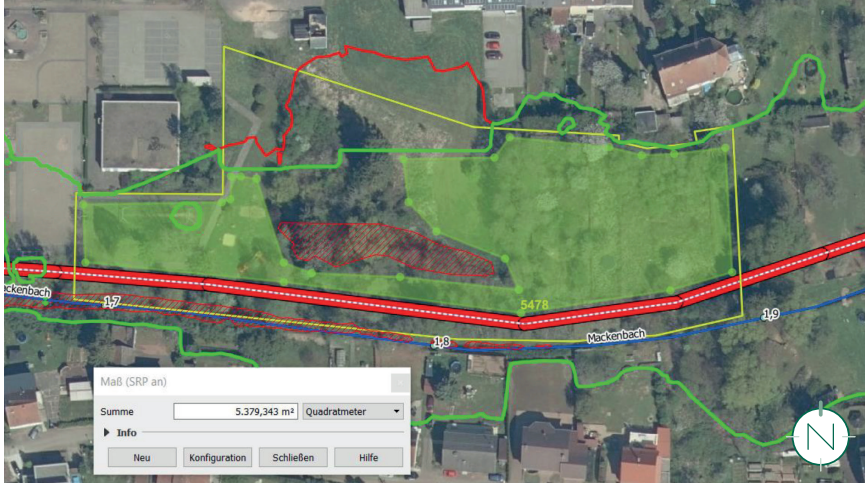
Der untersuchte Planungsstand (Oktober und Dezember 2022) ist aus gutachterlicher Sicht gemäß den von eepi untersuchten gesetzlichen Vorgaben des WHG als genehmigungsfähig einzustufen.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserlage; eepi Luxemburg S.á r.l.; Stand: 20.01.2023)



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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich des Grundzentrums Beckingen
Vorranggebiete	Der zu überplanende Bereich befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“, in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. (s. WSG)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Plangebiet handelt es sich um eine nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche, was dem Vorhaben entspricht</li> <li>• (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.“ : erfüllt</li> <li>• (Z 21): „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“ : erfüllt</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar Hunsrück (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Wasserschutzgebiet	Lage im Trinkwasserschutzgebiet „WSG Hargarten“ (Schutzzone III) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Regionalparks, Biosphärenreservate</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß Darstellung im Geoportal befindet sich das Plangebiet größtenteils innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“).</li> <li>• Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 Abs. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen.</li> <li>• Es gelten somit die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (inkl. der vorläufig gesicherten HQ 100) gem. dem HWSG II.</li> <li>• <b>Gem. der Planung des Ingenieurbüros eepi S.à r.l. aus Luxemburg wird durch das Bauvorhaben ein Retentionsraumverlust von ca. 1.100 m<sup>3</sup> hervorgerufen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen (Grundwasserstand, Leitungen. etc.) stehen ca. 5.300 m<sup>2</sup> an Flächen auf für den Ausgleich zur Verfügung stehenden Flurstücken bereit. Bei einer angenommenen Aushubtiefe von ca. 0,5 m kann der Retentionsraumverlust im Hochwasserrückhalteraum ausgeglichen werden.</b></li> </ul>  <p>Übersicht Ausgleich Retentionsraumverlust; Quelle: Ingenieurbüro eepi S.à r.l., Luxemburg; Stand: 20.01.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.</li> </ul>
<p>Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p>Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG</p>	<p>nicht betroffen</p>

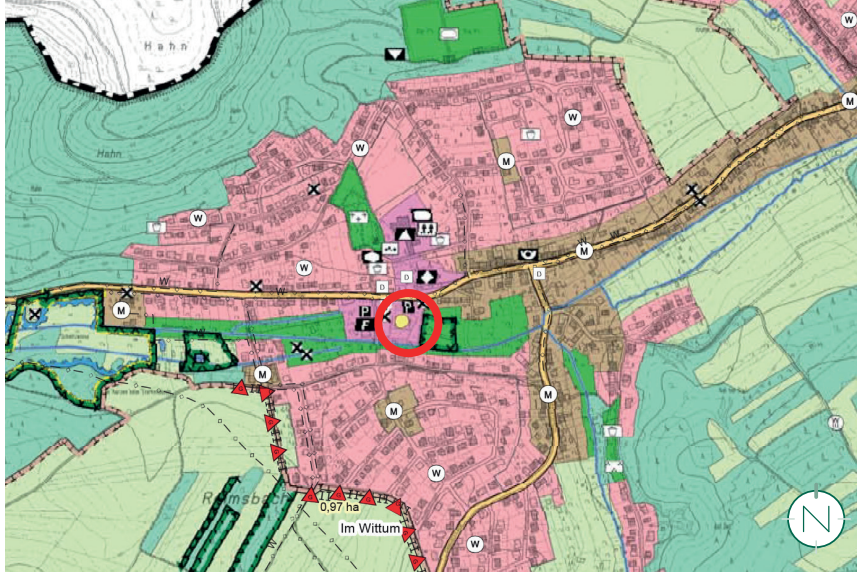
Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die ABDS-Daten (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) weisen innerhalb eines 1 km-Radius keine Funddaten auf</li> <li>• auch die Altdaten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) besitzen keinen Eintrag besonders oder streng geschützter Arten im Umkreis von 1 km</li> <li>• keine ABSP-Fläche betroffen</li> <li>• gem. GeoPortal weder nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope noch Lebensräume n. Anh. 1, FFHRichtlinie im nahen Umfeld registriert</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<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>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der ca. 0,55 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Freifläche im Ortszentrum von Reimsbach an der Reimsbacher Straße</li> <li>• die Fläche befindet sich neben dem großflächig versiegelten Festplatz sowie gegenüber der Katholischen Kirche und wurde im straßenseitigen Bereich früher durch eine Kfz-Werkstatt mit einem kleinen Werkstattgebäude und versiegelter Stellfläche genutzt, die jedoch vor längerer Zeit aufgegeben wurde, das kleine Gebäude unterliegt dem Verfall</li> <li>• südlich der Planungsfläche verläuft der Mackenbach, der Geltungsbereich reicht bis ca. 25 m an das Gewässer heran</li> <li>• der benachbarte Festplatz wurde großflächig in die Aue des Mackenbaches aufgeschüttet und reicht mit einer parkartig als Zierrasenfläche mit mehreren kugelförmigen Spitzahorn und einer älteren solitären Sumpfeiche angelegten Grünfläche in den Geltungsbereich hinein; hier befindet sich ein gepflasterter Weg zu einem öffentlichen Spielplatz im rückwärtigen Bereich, der mit einer Schaukelanlage in den Planbereich hineinreicht; an der Grenze der Aufschüttung ist eine Cotoneaster-Hecke angepflanzt</li> <li>• der östliche, tieferliegende Abschnitt des Geltungsbereiches repräsentiert offensichtlich noch weitgehend die ursprüngliche Geländetopografie</li> <li>• hier herrschen grundfeuchte Verhältnisse, was in einem zentralen ungenutzten Abschnitt zur Ausbildung einer Feuchtbrache mit einem Rohrglanzgrasröhricht bzw. Mädesüß-Hochstaudenfluren geführt hat; ein Teil der Fläche wird von einem kleinen Feuchtgehölz aus Bruch- und Falweide, Salweide, Feldahorn und früher Traubenkirsche eingenommen, eingestreut sind jedoch auch Nadelgehölze (eine Fichtenreihe und mehrere Douglasien)</li> <li>• gem. aktuellem Biotoptypenschlüssel des ZfB sind nicht von Neophyten oder ruderalen Arten dominierte artentypische feuchte Hochstaudenfluren außerhalb anthropogener Standorte sowie Röhrichtbestände ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> n. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG geschützt (Biotopkennung yLB1 bzw. yCF2)</li> <li>• der ca. 600 m<sup>2</sup> große Bestand erfüllt diese Kriterien: neben dem Rohrglanzgras und dem Mädesüß kommen auch die typischen Begleitarten wie Waldsimse, Blutweiderich, Zauwinde, Sumpf-Hornklee und Sumpf-Schachtelhalm vor, lediglich die behaarte Segge (Carex hirta) weist auf leicht gestörte und eutraphente Verhältnisse hin</li> <li>• folgerichtig ist die Fläche n. § 30 BNatSchG geschützt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• da gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine komplette Versiegelung bzw. Überbauung zulässig ist, ist daher ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen und es sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen festzulegen</li> <li>• der östliche Teil der Planungsfläche wird, soweit die Feuchteverhältnisse es zulassen, als Grünland genutzt; der Bestand war bei der Flächentaxierung frisch gemäht, daher war eine floristische Aufnahme nicht möglich, vermutlich handelt es sich um eine artenarme Fuchsschwanz-Honiggraswiese, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die nassen Grenzbereiche zu dem Röhrichtbestand als evtl. seggenreiche Nasswiese auch dem Pauschalschutz n. § 30 BNatSchG unterliegen und die auszugleichende Fläche entsprechend erhöhen (maximal allerdings um 300 m<sup>2</sup>), damit ergibt sich eine auszugleichende Flächengröße von bis zu 900 m<sup>2</sup></li> <li>• der vordere Abschnitt ist aufgrund der Physiognomie mit hoher Sicherheit als mesophile Fettwiese einzustufen, eine Ausprägung als FFH-LRT 6510 darf ausgeschlossen werden</li> <li>• knapp außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein mit Gehölzen gesäumter Graben, der den Rest des in den historischen Luftbildern der 50er Jahre noch erkennbaren ehemaligen Grabensystem an dieser Stelle darstellt</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Ortszentrum von Reimsbach neben Festplatz mit Parkplätzen und Spielplatz und gegenüber der Kirche</li> <li>• daher grundsätzlich starke Lärm- und Stördisposition durch Fußgänger und Fahrzeuge</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die parkartig angelegte Grünfläche mit Zierrasen und jungen Kugel-Ahorn Solitären bietet kaum Brutmöglichkeiten, auch im lückigen Kronenraum der älteren Sumpfeiche ist nicht mit Bruten von Gehölzfreibrütern zu rechnen, der vitale Baum hat keine Höhlen ausgebildet; in diesem Bereich ist die Stördisposition durch den angrenzenden Parkplatz und den Spielplatz besonders hoch</li> <li>• die tieferliegende, z. T. aus Gehölzen, z. T. aus Rohrglanzgrasröhricht und feuchten Hochstaudenfluren bestehende Brachfläche bietet jedoch durchaus diverse Brutmöglichkeiten für Vögel, wenngleich hier aufgrund der geringen Flächengröße und des geschlossenen Siedlungsumfeldes nicht mit Arten entsprechender Habitatbindung (innerhalb der Röhrichtfläche z.B. Teich- und Sumpfrohrsänger, Rohrammer) zu rechnen ist</li> <li>• in dem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Gehölzbestand mit Kontakt zum Gehölzsaum des Mackenbaches sind aufgrund der Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes vor allem siedlungsholde Gehölzfreibrüter zu erwarten; der Baumbestand setzt sich aus mehrstämmigen Weiden zusammen, höhere Stammstärken besitzen lediglich drei der angepflanzten vitalen Fichten</li> <li>• das halb verfallene Gebäude der Kfz-Werkstatt mit seinen zahlreichen Lücken und Nischen im Mauerwerk ist möglicher Brutplatz von Gebäudebrütern, zu rechnen ist vor allem mit dem Hausrotschwanz; da keine geschlossenen Dachräume vorhanden bzw. die Dachabdeckungen z. T. eingefallen sind und auch keine hinterlüfteten Fassaden angebracht sind, können Fledermausquartiere an dieser Stelle ausgeschlossen werden</li> <li>• der zentrale Bereich der Planungsfläche ist zwar grundfeucht bzw. -nass, offene Gewässer sind jedoch nicht ausgebildet; Laichhabitats für Amphibien fehlen daher, sie sind allerdings in dem Grabenrest außerhalb des Geltungsbereiches möglich</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Planbereiches befinden sich mit Ausnahme der Sumpfeiche keine Bäume mit höheren Stammstärken; daher ist nicht mit Stammhöhlen als potenzielle Höhlenbrutplätze für Vögel oder als baumgebundene Fledermausquartiere zu rechnen</li> <li>• ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage ausgeschlossen werden</li> <li>• allerdings stellt der innerörtliche Bachabschnitt des Mackenbaches mit begleitenden Gehölzsäumen und kleineren Feuchtbrachen über eine Strecke von ca. 250 m eine der letzten seminaturalen Restflächen innerhalb der Ortslage von Reimsbach mit kleinräumig höherer struktureller Diversität und entsprechenden Habitatpotenzialen dar</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der zentrale Gehölzbestand bietet geeignete Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter</li> <li>• aufgrund der Siedlungslage ist überwiegend mit lärm- oder störungstoleranten und damit i. d. R. noch häufigen Arten zu rechnen, die aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden</li> <li>• möglich ist, dass über den Mackenbach mit seinem Gehölzsaum Arten mit höheren Fluchtdistanzen in den Siedlungsraum vordringen können, die sich dann in der innerörtlichen Freifläche möglicherweise halten können</li> <li>• der Planbereich selbst scheidet hierfür aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu sehr störungsintensiven Nutzungen (Spielplatz, Festplatz mit zentralem Parkplatz) allerdings vermutlich aus</li> <li>• Fortpflanzungsstätten mit hoher Nistplatzkonstanz (z.B. Baumhöhlen für Spechte und deren Nachnutzer oder geeignete Gebäudestrukturen z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Haussperlinge) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden; in der halb verfallenen Kfz-Werkstatt ist allenfalls mit dem Hausrotschwanz, evtl. auch dem Haussperling zu rechnen</li> <li>• im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar</li> <li>• für die im Siedlungsraum zu erwartenden Fledermausarten gilt ähnliches: weder am Gebäude der ehemaligen Kfz-Werkstatt noch an den überwiegend mehrstämmigen Gehölzen bestehen Quartierpotenziale</li> <li>• die offenen und im Sommer stark aufgeheizten und daher oft insektenreichen Versiegelungsflächen dürften ebenso wie die strukturierte Freifläche (Gehölze und Feuchtbrache) als Jagdraum genutzt werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten</li> <li>• der Abriss des ehem. Werkstattgebäudes ist im Winterhalbjahr durchzuführen, sollte dies nicht möglich sein, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf brütenden Vögel zu überprüfen; im Nachweisfall ist der Abrissbeginn auf die Zeit nach der Ästlingsphase zu verschieben</li> <li>• an dem geplanten Marktgebäude werden als Ausgleich für die (potenziellen) Nistplätze in der Gebäuderuine der ehemaligen Tankstelle insgesamt 5 Nisthilfen für Gebäudebrüter angebracht; im Fall eines Brutnachweises des Haussperlings an der Werkstatttruine ist diese Vorgabe zwingend umzusetzen und ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag n. § 45 BNatSchG zu stellen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>weitere naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für die betroffene n. § 30 BNatSchG geschützte Feuchtbrache (Röhricht und feuchte Hochstaudenflur) ist ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen, der dann bereits im Bauleitplanverfahren beschieden werden kann</li> <li>• hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden, was nur durch die adäquate Neuschaffung entsprechender Biotope möglich ist</li> <li>• die Möglichkeiten hierzu wurden im Zuge mehrerer Begehungen unter Einbeziehung des LUA sondiert; es wurde schlussendlich entschieden, die Maßnahme im Zusammenhang mit dem erforderlichen Retentionsausgleich zu erbringen; die ursprünglich vorgesehene Fläche am Hundeheim außerhalb der Ortslage musste dahingehend verworfen werden, da ein Zusammenhang mit der von der Gemeinde Beckingen Ende der 90er Jahre angelegten und durch die Planung betroffenen Rückhaltefläche (gesteuert über einen Schütz) gefordert war</li> <li>• nach der gutachterlichen Stellungnahme der eepi v. 20.01.2023 soll der Retentionsausgleich daher im direkten Umfeld des Bauvorhabens erbracht werden, wobei hier dann gleichzeitig die Entwicklung eines Ersatzbiotopes für den Verlust der n. § 30 BNatSchG geschützten Nassbrache ermöglicht wird</li> <li>• vorgesehen ist die an den Geltungsbereich südlich angrenzende Fläche (südliche Abschnitte der Flurstücke 21/1, 23/3, 26/6, 26/11, 29/1) und weitere westlich (14/10) und östlich (1230/34, 1231/34, 1232/34, 33/4, 33/11 und 38/11) folgende Parzellen, die partiell und bis zu einer Tiefe von 0,5 m abgegraben werden</li> <li>• hiervon ausgenommen bleibt ein 10 m breiter Uferbereich (Lage eines Sammlers) und ein bereits tiefliegender Grabenabschnitt, der aus Gründen des Grundwasser- und des Biotopschutzes (in diesem Bereich ebenfalls n. § 30 BNatSchG geschützte Nassbrache) nicht noch weiter abgegraben werden soll</li> <li>• desweiteren können aus der unten dargestellten Retentionsraumpotentialfläche auch die Bereiche mit bestehendem Baumbestand auf den Flurstücken 33/4 und 1230/34 ausgenommen werden, da die Gesamtfläche auch dann noch für einen vollständigen Retentionsausgleich ausreicht (Anm.: die Planung wurde dahingehend geändert, dass nunmehr lediglich ein Retentionsausgleichsvolumen von ca. 1.100 m<sup>3</sup> entsteht, das auf der über 5.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche problemlos erbracht werden kann)</li> <li>• die in einer früheren Planungsphase vorgeschlagenen und aufgrund der Splittung verworfenen Biotopausgleichsflächen auf den Flurstücken 33/4 und 38/1 sind nunmehr ebenfalls Bestandteil der jetzt zusammenhängenden Ausgleichsfläche; damit übersteigt die Fläche für den Biotopausgleich die des Biotopverlustes um ein Mehrfaches, die Fläche besitzt unter Abzug der Gehölzflächen rd. 5080 m<sup>2</sup></li> <li>• einen erheblichen Beitrag zum Retentionsausgleich erbringt die Abgrabung der höheren künstlichen Aufschüttung im Bereich des westlich angrenzenden Spielplatzes</li> <li>• zwei niedergebrachte Rammkernsondierungen des Erdbaulaboratoriums Saar (ELS) ergaben, dass auch der tieferliegende für den Retentionsausgleich vorgesehene Bereich offenbar nicht das natürliche Geländeniveau anzeigt und die hier anstehenden Auensande bzw. -lehme von einer bis zu 90 cm mächtigen künstlichen Auffüllung überlagert werden; die geplante Abgrabungstiefe von bis zu 0,5 m umfasst somit vermutlich ausschließlich technogene Substratschichten; insofern ist die pedofunktionale Eingriffsdimension zu relativieren</li> <li>• vor der Abtragung sind die Oberböden in einer Mächtigkeit von 20-30 cm aufzunehmen, zwischenzulagern und später an gleicher Stelle wieder aufzutragen; auf eine Ansaat kann verzichtet werden, da sich aufgrund des Diasporenreservoirs dann eine vergleichbare Vegetation autogen einstellen wird</li> <li>• aus der Sicht des Naturschutzes ist eine ökologische Baubegleitung zu fordern, die eine fachlich qualifizierte Ausführung unter Erhalt bereits bestehender wertgebender Strukturen sicherstellt (u.a. die gewässerseits stehenden z.T. älteren Erlen)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• da die Retentionsfläche aufgrund der nicht abgegrabenen Uferbereiche nur im Starkhochwasserfall überstaut wird, ist nicht mit wesentlichen Sedimenteinträgen zu rechnen; das von technischer Seite vorgebrachte Erfordernis einer Sedimenträumung dürfte (wie auch in den angrenzenden Grundstücken zu beobachten) daher nur im Ausnahmefall erforderlich sein; in diesem Fall sollte die Räumung abschnittartig erfolgen, um eine Regeneration der sich dann eingestellten Nassbrache zu ermöglichen</li> <li>• auf die erforderlichen Befreiungs-/Ausnahmeanträge (Befreiung gem. § 4 WSGVO, Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG) wird verwiesen</li> </ul> <p>weitere naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (unter Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche (Quelle: Gemeinde Beckingen); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
<b>Sonstiges</b>	
Altlastverdachtsfläche	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BEC_3405 „Tankstelle Deutsche Marathon“.</li> <li>• Das Vorhaben tangiert zudem die ehemals unter der Kennziffer eingetragene Fläche BEC_7086 „Festplatz“. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Bauschuttdeponie bzw. wilde Müllkippe mit unbekanntem Inhalt. Die Fläche wurde nach einer orientierenden Untersuchung der IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH aus dem Jahre 2006, die den Altlastenverdacht ausschloss, gelöscht und archiviert.</li> </ul>

# Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Vorhabens mit einer konkreten Planungsabsicht an die Gemeinde Beckingen herangetreten.

Reimsbach verfügt mit dem örtlichen Nah&Gut-Markt zwar bereits über einen kleinen Lebensmittelmarkt, der geplante NETTO-Markt wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs jedoch wesentlich verbessern und dauerhaft sichern.

Der vorgesehene Standort ist aus folgenden Gründen für die vorgesehene Nutzung prädestiniert:

- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig im Bereich der Hauptortsdurchfahrt von

Reimsbach, was auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Verkehrszunahme (im Zusammenhang mit dem geplanten Kundenparkplatz vor dem Lebensmittelmarkt und dem zu erwartenden Lieferverkehr) von Vorteil ist.

- Die ÖPNV-Anbindung ist gut: insgesamt drei Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe (< 300m).
- Versorgungseinrichtungen sollen bevorzugt in zentralen Lagen angesiedelt werden.
- Das Plangebiet ist von den Wohngebieten des Ortsteils Reimsbach gut erreichbar (max. Entfernung: 1,0 km).
- Das Plangebiet ist von Mischnutzungen umgeben (Wohnen, Dienstleistungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Gemeinbedarfsflächen); der geplante Lebensmittelmarkt fügt sich so-

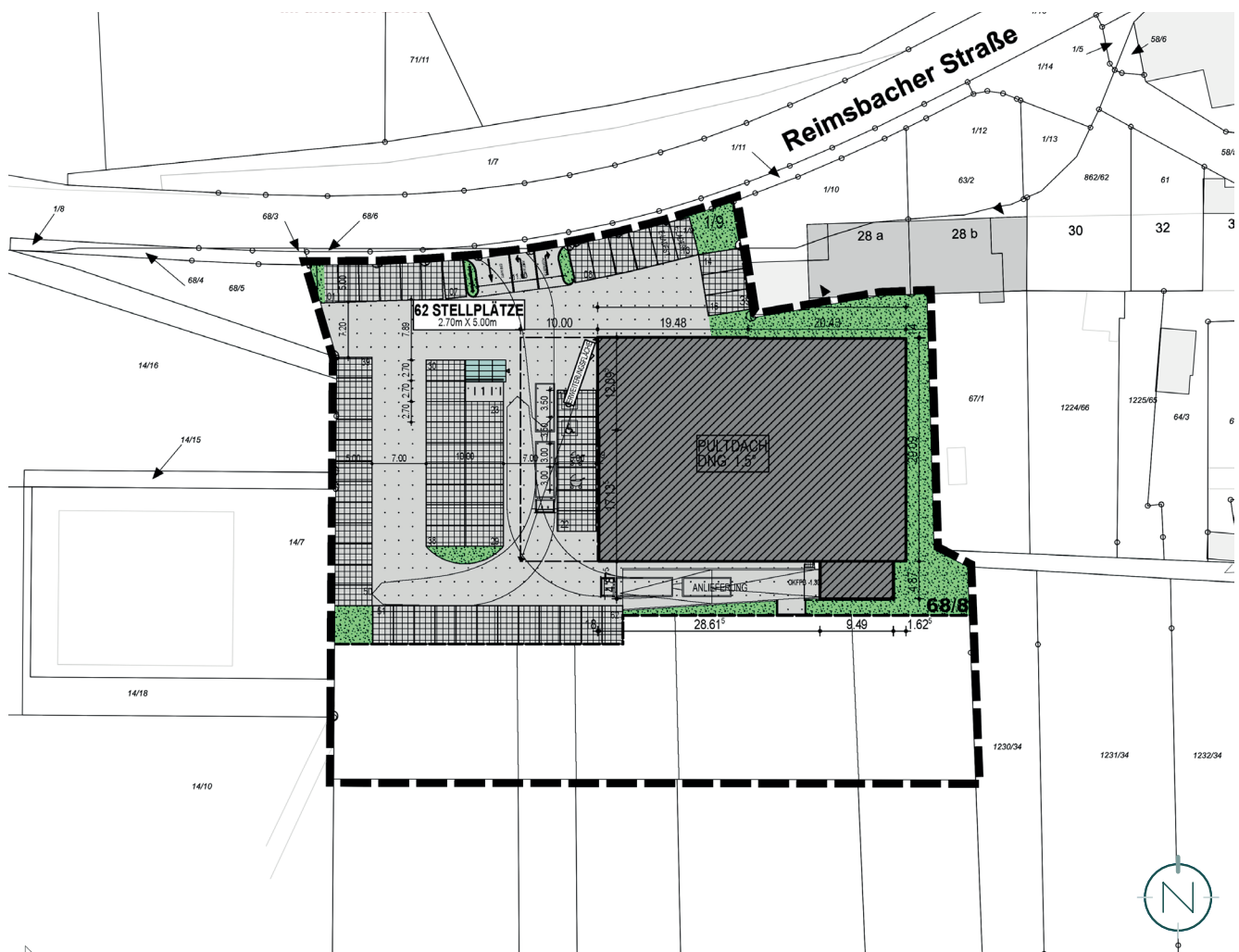
mit gut in die umliegende Nutzung und mischgenutzte Bebauung ein.

- Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Reimsbach, so dass auf die Inanspruchnahme neuer Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich verzichtet werden kann.

Aufgrund der genannten Standortkriterien ist der gewählte Standort optimal. Eine weitergehende Prüfung von Standortalternativen kann außen vor bleiben.

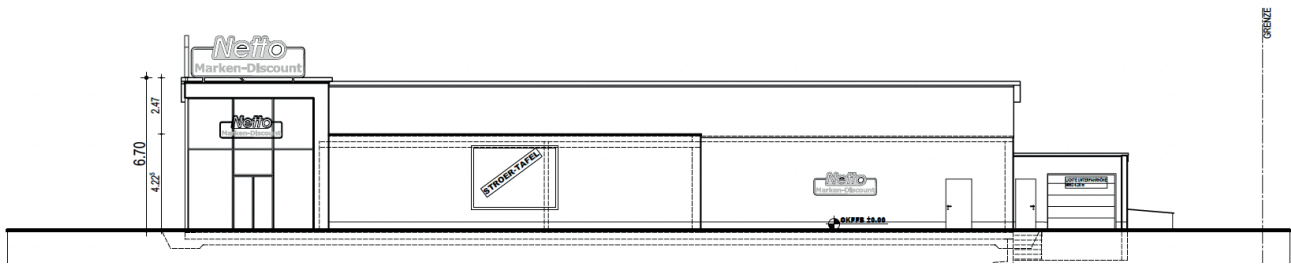
## Städtebauliche Konzeption

Der Baukörper des geplanten Lebensmittelmarktes ist in der östlichen Hälfte des Plangebietes vorgesehen. Die Möglichkeit der Erweiterung des Baukörpers in Richtung Westen besteht.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Architektengemeinschaft Hoffman & Weber GmbH + Co. KG, Schiffweiler; Stand: 08.03.2023





Muster-Ansicht Westen; Quelle: Architektengemeinschaft Hoffman & Weber GmbH + Co. KG, Schiffweiler; Stand: 24.09.2021

Der zentrale Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes wird sich an der nordwestlichen Ecke des Baukörpers befinden.

Der Lebensmittelmarkt ist als Netto-Typ 1 mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm vorgesehen. Die Filiale soll mit einem Verkaufsraum, einer Backwaren-Theke und einer Leergutannahme ausgestattet werden, sodass der Lebensmittelmarkt den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Die Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes befinden sich westlich und nördlich des geplanten Marktes. Der Kundenparkplatz wird für insgesamt mindestens 62 Pkw ausgelegt sein. Im übrigen stehen weitere Parkplätze auf dem Marktplatz zur Verfügung.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zum Lebensmittelmarkt beschränkt sich auf die Reimsbacher Straße. Über diese Ein- und Ausfahrt wird sowohl der Kundenverkehr als auch die Anlieferung der Waren abgewickelt werden. Der Bereich für die Warenanlieferung ist an der südlichen Seite des Lebensmittelmarktes vorgesehen.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Nutzungsart

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

## Lebensmittelmarkt

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt **inkl. Backshop** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm), und den dazugehörigen Stellplätzen werden insbesondere Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Abfallpressen und -behälter sowie alle sonstigen zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z.B.

Pfandräume) und Ladestationen für Elektromobile in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des von der Vorhabenträgerin geplanten Neubaus eines Lebensmittelmarktes. Um dem Charakter der angrenzenden Mischnutzung gerecht zu werden und um negative Auswirkungen auf Versorgungsbereiche anderer Ortsteile zu vermindern, erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 799 qm, sodass die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen nicht überschritten wird.

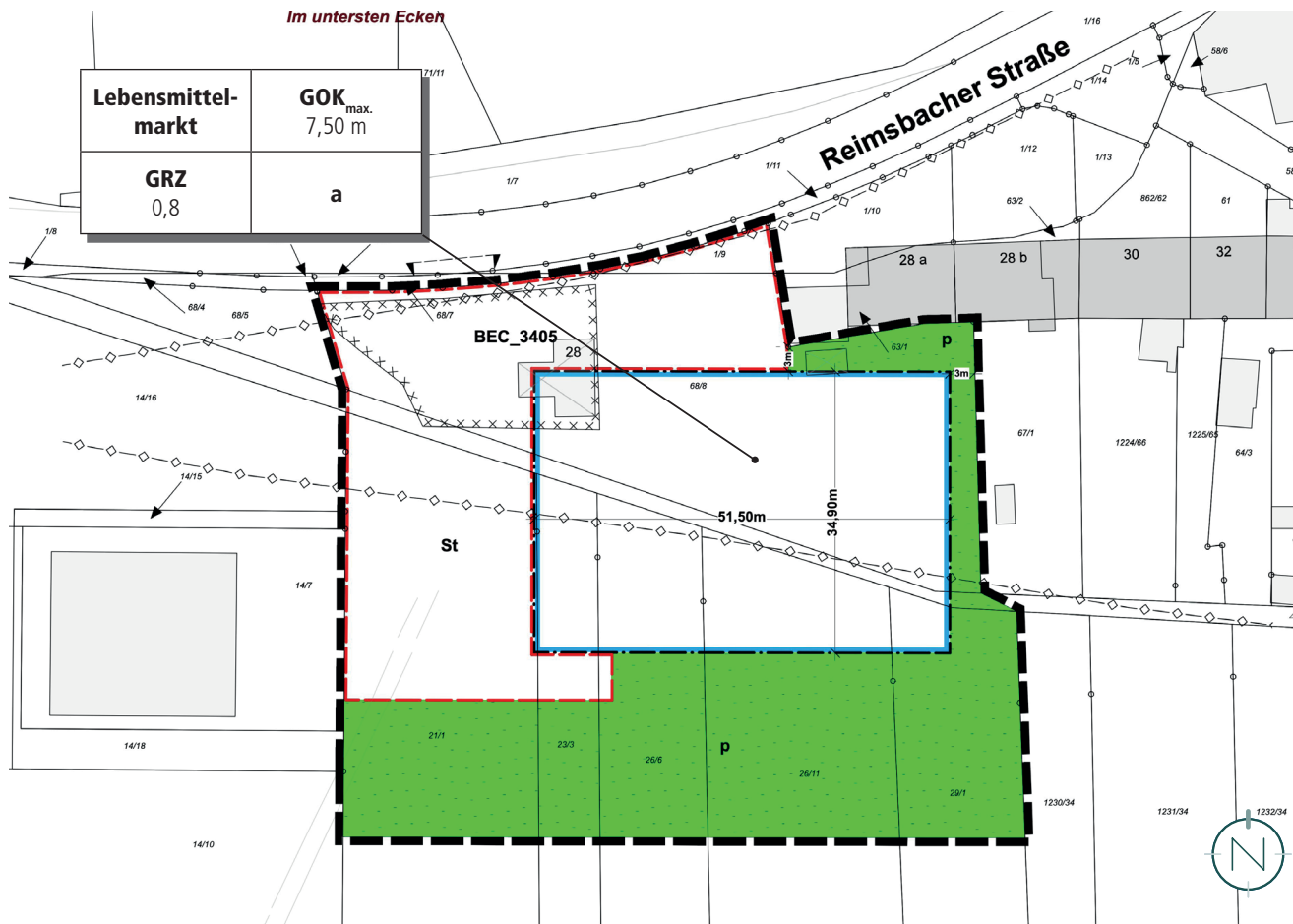
## Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung BEC\_3405 „Tankstelle Deutsche Marathon“ besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt durch den Vorhabenträger herbeigeführt werden kann.



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

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus. Innerhalb der zulässigen Höhe können alle baulichen Anlagen, die für den Lebensmittelmarkt notwendig sind, errichtet werden.

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 Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes durch eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßig überdimensionierte Höhenentwicklung wird somit entgegengewirkt.

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 viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ für den Lebensmittelmarkt überschreitet den Orientierungswert (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung in Mischgebieten. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von

0,6 kann nicht eingehalten werden, wobei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine Bindung an die BauNVO besteht. Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere resultierend aus:

- dem beschränkten Raumangebot (aufgrund der Vermeidung eines weiteren Eingriffes in den Retentionsraum) und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Orientierungswerte wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

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

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

## Bauweise

Analog § 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 ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet und bei derartigen Lebensmittelmärkten üblich.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wer-

den die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption mit Entwicklungsspielraum in Richtung Westen.

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. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox, E-Ladestation). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet. Im übrigen stehen weitere Parkplätze auf dem Marktplatz zur Verfügung.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Ladestationen für Elektromobile, Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

## Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der separaten Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert werden und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Unterirdische Hauptleitungen; hier: Mischwasserkanal

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal des Abwasserbetriebs Beckingen.

Eine Überbauung des Mischwasserkanals ist grundsätzlich zulässig. Vor Ausführung der Bauarbeiten wird der Kanal mittels Schlauchinliner von Seiten des Abwasserbetriebs Beckingen saniert. Da der Kanal lediglich eine Überdeckung von ca. 80 cm hat, ist bei der Erstellung der Gründung darauf zu achten, dass keine Lasten aus dem Gebäude auf den Kanal abgeleitet werden. Der Schacht 7059 kann im Zuge der Sanierung entfallen, falls er im Bereich der mit einem Gebäude überbauten Fläche liegt.

Für die überplanten Grundstücke ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Beckingen (Kanalrecht) einzutragen.

## Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünfläche gewährleistet durch Einrahmung des Lebensmittelmartkes eine attraktive Gestaltung des Plangebietes.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich zudem eine nach § 30 BNatSchG geschützte Feuchtbrache (Röhricht und feuchte Hochstaudenflur). Für diese ist ein Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG sowie ein adäquater Ausgleich (z. B. durch Neuschaffung entsprechender Biotope) erforderlich.

In Abstimmung mit dem LUA ist die Maßnahme im Zusammenhang mit dem erforderlichen Retentionsausgleich zu erbringen. Der Ausgleich hat demnach auf der an den Geltungsbereich südlich angrenzenden Fläche (südliche Abschnitte der Flurstücke 21/1, 23/3, 26/6, 26/11, 29/1) und auf weiteren westlich (14/10) und östlich (1230/34, 1231/34, 1232/34, 33/4, 33/11 und 38/11) folgenden Parzellen zu erfolgen, die partiell und bis zu einer Tiefe von 0,5 m abgegraben werden.

Hiervon auszunehmen ist ein 10 m breiter Uferbereich (Lage eines Sammlers) und ein bereits tiefliegender Grabenabschnitt, der aus Gründen des Grundwasser- und des Biotopschutzes (in diesem Bereich ebenfalls n. § 30 BNatSchG geschützte Nassbrache) nicht noch weiter abgegraben werden soll. Die Bereiche mit bestehendem Baumbestand auf den Flurstücken 33/4 und 1230/34 sind aus der Retentionsraumpotentialfläche auszunehmen.

Vor der Abtragung sind die Oberböden in einer Mächtigkeit von 20-30 cm aufzunehmen, zwischenzulagern und später an gleicher Stelle wieder aufzutragen; auf eine Ansaat kann verzichtet werden, da sich aufgrund des Diasporenreservoirs dann eine vergleichbare Vegetation autogen einstellen wird.

Aus der Sicht des Naturschutzes ist eine ökologische Baubegleitung zu fordern, die eine fachlich qualifizierte Ausführung unter Erhalt bereits bestehender wertgebender Strukturen sicherstellt (u.a. die gewässerseits stehenden z.T. älteren Erlen).

Da die Retentionsfläche aufgrund der nicht abgegrabenen Uferbereiche nur im Starkhochwasserfall überstaut wird, ist nicht mit wesentlichen Sedimenteinträgen zu rechnen; das von technischer Seite vorge-

brachte Erfordernis einer Sedimenträumung dürfte (wie auch in den angrenzenden Grundstücken zu beobachten) daher nur im Ausnahmefall erforderlich sein; in diesem Fall sollte die Räumung abschnittartig erfolgen, um eine Regeneration der sich dann eingestellten Nassbrache zu ermöglichen. Auf die erforderlichen Befreiungs-/Ausnahmeanträge (Befreiung gem. § 4 WSGVO, Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG) wird verwiesen.

## Anpflanzung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird demnach im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den öffentlichen Mischwassersammler in der Reimsbacher Straße.

Das anfallende Niederschlagswasser kann über einen Regenwasserkanal in den „Mackenbach“ südlich des Plangebietes eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den „Mackenbacher Bach“ ist gem. § 22 SWG erlaubnisfrei, wenn das Wasser nicht schädlich verunreinigt ist und die Einleitung nicht über gemeinsame Anlagen erfolgt. Andernfalls ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG zu beantragen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.



## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Werbeanlagen: Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begegnet.

## Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

### Altlastverdachtsfläche

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:

- BEC\_3405 „Tankstelle Deutsche Marathon“.

(s. ergänzend hierzu Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).

- Das Vorhaben tangiert zudem die ehemals unter der Kennziffer eingetragene Fläche BEC\_7086 „Festplatz“. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Bauschuttdeponie bzw. wilde Müllkippe mit unbekanntem Inhalt. Die Fläche wurde nach einer orientierenden Untersuchung der IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH aus dem Jahre 2006, die den Altlastenverdacht ausschloss, gelöscht und archiviert.

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „WSG Hargarten“ (Schutzzone III).

Die entsprechenden Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.

Durch die beabsichtigte Nutzung (Lebensmittelmarkt) können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit einer Befreiung gemäß § 4 Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) i. V. m. § 37 Abs. 2 S. 2 Saarländisches Wassergesetz (SWG).

Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 17 und Nr. 20 der geltenden WSGVO sind Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden sowie die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau verboten und bedürfen nach § 4 der WSGVO der Befreiung.

Gemäß § 52 Abs. 1 S. 3 WHG kann die zuständige Behörde eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Sie hat eine Befreiung zu erteilen, soweit dies zur Vermeidung unzumutbarer Beschränkungen des Eigentums erforderlich ist und hierdurch der Schutzzweck nicht gefährdet wird.

### Faktisches Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 1 WHG)

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“).

Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 Abs. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen.

Es gelten somit die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (inkl. der vorläufig gesicherten gem. HQ 100) gem. dem HWSG II.

### Retentionsraumausgleich

Gem. der Planung des Ingenieurbüros eepi S.à r.l. aus Luxemburg wird durch das Bauvorhaben ein Retentionsraumverlust von ca. 1.100 m<sup>3</sup> hervorgerufen. Unter Berücksich-

tigung der vorhandenen Restriktionen (Grundwasserstand, Leitungen, etc.) stehen ca. 5.300 m<sup>2</sup> an Flächen auf für den Ausgleich zur Verfügung stehenden Flurstücken bereit. Bei einer angenommenen Aushubtiefe von ca. 0,5 m kann der Retentionsraumverlust im Hochwasserrückhalteraum ausgeglichen werden.

# 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 im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen 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 Beeinträchtigungen

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. 5.500 qm. Aufgrund der umliegenden Nutzung, bei der es sich überwiegend um Mischnutzung handelt, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Nachbarschaft anzunehmen. Der geplante Bau eines Lebensmittelmarktes verstärkt und sichert die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Zusätzlich leistet die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Stellflächen für Kunden-PKW einen Beitrag zur Organisation des ruhenden Verkehrs. Ferner grenzen unmittelbar an den Standort weitere Mischnutzungen (Wohnen, Dienstleistung, nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Gemeinbedarfsflächen) an, so dass auch hier keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Beim Plangebiet handelt es sich um eine zum Teil bereits bebaute Fläche. Durch die vorliegende Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der baulichen Anlage und die maximale Gebäudehöhe an der Umgebung orientiert sind. Damit kann ein Einfügen in den Bestand erreicht werden.

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung daher nicht nachteilig beeinträchtigt.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Resultierend aus der innerörtlichen Lage, den teilweise bestehenden Versiegelungen, der Nähe zu Dienstleistungs- und Gewerbegebäuden sowie Gemeinbedarfsflächen (Spiel- und Festplatz) und den daraus resultierenden Störungen (Lärm etc.) weist das Plangebiet bereits eine Vorbelastung auf.

Lebensraumtypen nach Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Jedoch findet sich innerhalb der Fläche eine nach § 30

BNatSchG geschützte Feuchtbrache (Röhricht und feuchte Hochstaudenflur). Für diese ist ein Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG sowie ein adäquater Ausgleich (z. B. durch Neuschaffung entsprechender Biotop) erforderlich.

In Abstimmung mit dem LUA ist die Maßnahme im Zusammenhang mit dem erforderlichen Retentionsausgleich zu erbringen. Der Ausgleich hat demnach auf der an den Geltungsbereich südlich angrenzenden Fläche (südliche Abschnitte der Flurstücke 21/1, 23/3, 26/6, 26/11, 29/1) und auf weiteren westlich (14/10) und östlich (1230/34, 1231/34, 1232/34, 33/4, 33/11 und 38/11) folgenden Parzellen zu erfolgen, die partiell und bis zu einer Tiefe von 0,5 m abgegraben werden.

Hiervon auszunehmen ist ein 10 m breiter Uferbereich (Lage eines Sammlers) und ein bereits tiefliegender Grabenabschnitt, der aus Gründen des Grundwasser- und des Biotopschutzes (in diesem Bereich ebenfalls n. § 30 BNatSchG geschützte Nassbrache) nicht noch weiter abgegraben werden soll. Die Bereiche mit bestehendem Baumbestand auf den Flurstücken 33/4 und 1230/34 sind aus der Retentionsraumpotentialfläche auszunehmen.

Vor der Abtragung sind die Oberböden in einer Mächtigkeit von 20-30 cm aufzunehmen, zwischenzulagern und später an gleicher Stelle wieder aufzutragen; auf eine Ansaat kann verzichtet werden, da sich aufgrund des Diasporenreservoirs dann eine vergleichbare Vegetation autogen einstellen wird.

Aus der Sicht des Naturschutzes ist eine ökologische Baubegleitung zu fordern, die eine fachlich qualifizierte Ausführung unter Erhalt bereits bestehender wertgebender Strukturen sicherstellt (u.a. die gewässerseits stehenden z.T. älteren Erlen).

Da die Retentionsfläche aufgrund der nicht abgegrabenen Uferbereiche nur im Starkhochwasserfall überstaut wird, ist nicht mit wesentlichen Sedimenteinträgen zu rechnen; das von technischer Seite vorgebrachte Erfordernis einer Sedimenträumung dürfte (wie auch in den angrenzenden Grundstücken zu beobachten) daher nur im Ausnahmefall erforderlich sein; in diesem Fall sollte die Räumung abschnittartig erfolgen, um eine Regeneration der sich dann eingestellten Nassbrache zu ermöglichen.

Auf die erforderlichen Befreiungs-/Ausnahmeanträge (Befreiung gem. § 4 WSGVO, Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG) wird verwiesen.

Da den Flächen innerhalb des Geltungsgebietes keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten. Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitverfahrens möglich

Bei Beachtung der Vermeidungs- und weiteren naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen kann also davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Neuansiedlung des NETTO-Marktes kann von der Schaffung neuer Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Durch die Neuansiedlung des NETTO-Marktes wird ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung im Ortsteil Reimsbach in der Gemeinde Beckingen sichergestellt.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Reimsbacher Straße, die Hauptortsdurchfahrt von Reimsbach. Weitere öffentli-

che Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Mit dem Bau bzw. der Bereitstellung ausreichender Flächen für Stellplätze wird die Organisation des ruhenden Verkehrs optimiert, so dass Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr (z. B. Parksuchverkehr) ausgeschlossen sind.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgung ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung wird es zu neuen Versiegelungen kommen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“).

Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 Abs. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen.

Es gelten somit die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (inkl. der vorläufig gesicherten gem. HQ 100) gem. dem HWSG II.

## **Gründe des Wohls der Allgemeinheit**

Seit der Schließung des Nah- und Gut-Marktes im Jahr 2022 gibt es im Beckinger Ortsteil Reimsbach nur noch eine Bäckerei sowie ein Getränkeladen. Die Versorgung der Bürger mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs ist somit nicht mehr sichergestellt. Dies betrifft auch die Bewohner des Haustadter Tals, da es hier keinerlei (Nah-)Versorgungseinrichtungen gibt und Reimsbach all die Jahre eine wichtige Versorgungsfunktion für diese übernommen hat.

Durch die Ansiedlung des geplanten Netto-marktes wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Reimsbach und dem Haustadter Tal mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert und dauerhaft gesichert. Von Seiten der Gemeinde ist die Ansiedlung des Marktes daher ausdrücklich gewünscht.

Durch die zentrale Lage im Ortskern von Reimsbach ist der Markt zudem für einen Großteil der Reimsbacher Bewohner fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus sind wirtschaftlich vertretbare Standort-Alternativen in Reimsbach und auch in der Umgebung nicht vorhanden.

So hat die Vorhabenträgerin in den vergangenen Jahren bereits mehrere Standorte im oberen Haustadter-Tal zur Ansiedlung eines Marktes geprüft.

Begonnen hat die Suche nach einem Standort für den Lebensmittelmarkt bereits im Jahr 2011 mit Einreichen einer Bauanfrage am heutigen Standort.

Alternative Standorte in den Ortschaften Erbringen, Hargarten und Honzrath wurden ebenfalls geprüft.

Der Standort am Ortseingang von Erbringen aus Richtung Reimsbach kommend scheiterte zum einen an der Verfügbarkeit des Grundstücks und zum anderen an der Lage in einem Wasserschutzgebiet, Zone II.

Der Standort am Ortseingang von Hargarten lag ebenfalls im Außenbereich, ungefähr 200 m vom Erbringer Standort entfernt. Das Projekt scheiterte hier an der durch das Gelände führenden Gashochdruckleitung und den hieraus resultierenden Einschränkungen.

Zwischenzeitlich hatte der Investor noch mit zwei Eigentümern in der Ortslage von Erbringen verhandelt, um sein Vorhaben um-

zusetzen. Von den beiden Standorten kam jedoch keiner zum Tragen, da keine Über-einkunft mit den Eigentümern erreicht werden konnte. Beide Plätze lagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

2018 beantragte der Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Ortseingang von Honzrath aus Richtung Erbringen kommend. Die Grundstücke lagen im Außenbereich der Gemarkung Honzrath. Der Gemeinderat lehnte den Standort einstimmig ab, um eine Zersiedlung der Ortsrandlagen auszuschließen sowie die Ortskerne funktionell zu erhalten. Weiter würde eine Ansiedlung am vorgeschlagenen Standort die langfristige notwendige Installation eines Nahversorgers in der bebauten Ortslage des oberen Haustadter Tals verhindern.

Letztendlich stellte sich heraus, dass der ursprüngliche Standort am geeignetsten für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung des oberen Haustadter-Tales ist. Der Einzugsbereich umfasst die Gemeindebezirke Erbringen, Hargarten, Oppen und Reimsbach. Honzrath liegt eher im Einzugsbereich von Beckingen, wobei sich hier der Einkaufsstrom möglicherweise teilen wird.

### Hochwasserabfluss und Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem faktischen Überschwemmungsgebiet, wurde das Ingenieurbüro eepi aus Luxemburg beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserlage durchzuführen.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung ist das Ingenieurbüro eepi zu folgendem Ergebnis gekommen: „Die hochwasserangepasste Planung (führt) zu keinerlei signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte und keinerlei signifikanten Verschlechterungen des Abflusses und der Wasserspiellagen des Mackenbachs bei Hochwasser. Der mögliche Retentionsraumverlust von ca. 1.100 m<sup>3</sup> kann auf Flächen im Hochwasserrückhalteraum, die der Vorhabenträger vertraglich gesichert hat, ausgeglichen werden.

Der untersuchte Planungsstand (Oktober und Dezember 2022) ist aus gutachterlicher Sicht gemäß den von eepi untersuchten gesetzlichen Vorgaben des WHG als genehmigungsfähig einzustufen.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserlage; eepi Luxemburg S.à r.l.; Stand: 20.01.2023)

Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung wird sich somit nicht verschlechtern. Gründe des Wohls der Allgemeinheit stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### Auswirkungen auf private Belange

Die Planung gestattet der Vorhabenträgerin eine optimale Nutzung ihres Grundstückes. Die Festsetzungen gewähren eine dem Standort entsprechende Ausnutzung der Fläche. Negative Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange in der Umgebung, insbesondere auf die östlich angrenzende Wohnbebauung, sind gegenüber dem jetzigen Zustand nicht zu erwarten, da das Plangebiet in der Vergangenheit bereits zum Teil gewerblich genutzt war und auch die Umgebung teilweise von - die Wohnnutzung nicht störendem - Gewerbe und auch Einzelhandel geprägt ist.

Da alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Reimsbach und den umliegenden, ländlichen Orten
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung; gleiches gilt umgekehrt (Mischnutzung, nicht wesentlich störend)
- Einfügen in den Bestand und die Umgebung, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Kein Erschließungsaufwand: keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich, kein erheblicher Anstieg des Verkehrsaufkommens
- Ordnungsgemäße Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet; Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weitestgehend vorhanden
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung wird sich nach Durchführung entsprechender Maßnahmen nicht verschlechtern
- Keine nachteilige Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Mackenbachs und ist daher in seiner Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Gem. § 77 Abs. 1 WHG ist die Planung in der vorgesehenen Form daher nur möglich, wenn Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Retentionsverlustes getroffen werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen. Dies ist vorliegend der Fall (vgl. Kapitel Rahmenbedingungen).

Gem. der Planung des Ingenieurbüros eepi S.à r.l. aus Luxemburg wird durch das Bauvorhaben ein Retentionsraumverlust von ca. 1.100 m<sup>3</sup> hervorgerufen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen (Grundwasserstand, Leitungen. etc.) stehen ca. 5.300 m<sup>2</sup> an Flächen auf für den Aus-



gleich zur Verfügung stehenden Flurstücken bereit. Bei einer angenommenen Aushubtiefe von ca. 0,5 m kann der Retentionsraumverlust im Hochwasserrückhalteraum ausgeglichen werden.

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Beckingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.