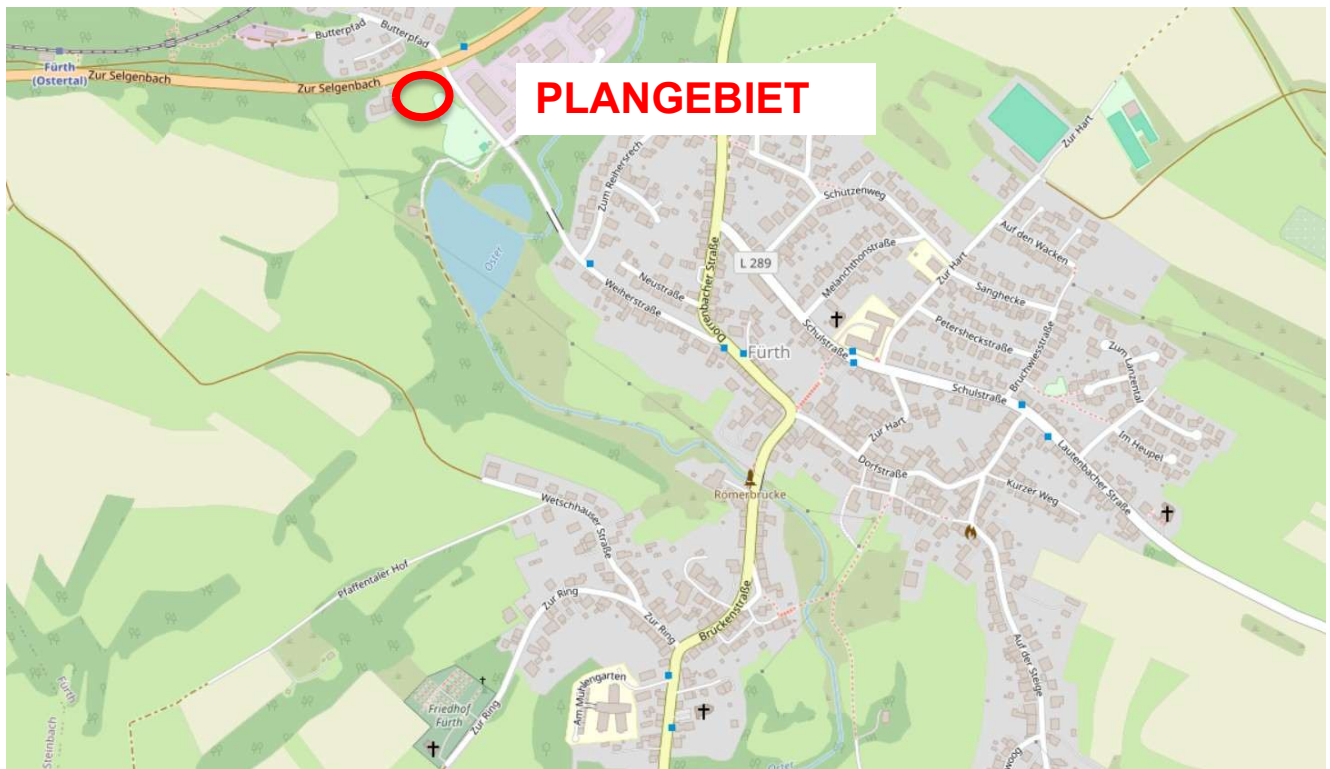


Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Fürth“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Bearbeitet
für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im Dezember 2025

1.0 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung Der Rat der Stadt Ottweiler hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Fürth“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Ausarbeitung der Bauleitpläne beauftragt.

*Planungsziel und
Planungs-
erfordernis*

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche durch eine Sonderbaufläche ersetzt werden, um somit die Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Fürth“ zu schaffen.

Das Planungserfordernis ist gegeben, da der Stadtteil Fürth mit Gütern des täglichen Bedarfs unterversorgt ist und die Planung somit zur Sicherstellung der Versorgung von Fürth beiträgt.

Verfahren

Die FNP-Teiländerung wird im regulären Verfahren mit frühzeitiger Beteiligungsrunde und Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Fürth“.

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Darstellungen und dem Verfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

2.0 PLANGEBIET/ LAGE IM RAUM

Das rund 0,8 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Fürth. Bei den Grundstücken im Geltungsbereich handelt es sich um unbebaute Wiesenflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP

Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz.

Gem. LEP Siedlung gehört Ottweiler zur Randzone des Verdichtungsraumes. Der Stadtteil Fürth ist dem nichtachsengebundenen Nahbereich zugeordnet.

4.0 BESTANDSSITUATION

Die Beschreibung der Bestandssituation und Aussagen zu Boden und Geologie, Schutzgebieten, Landschaftsbild, Klima usw. sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht gilt auch für den Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Fürth“.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	Das Plangebiet befindet sich zwischen der B420 und der Weiherstraße in Fürth. In nördlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung, in östliche Richtung befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südlich angrenzend ist ein Kinderspielplatz sowie der Selgenbach mit Grünstrukturen vorhanden, im Westen grenzen Grünstrukturen sowie ein leerstehendes Wohngebäude (Alte Mühle) an.
<i>Erreichbarkeit/ Verkehr</i>	Die Zufahrt zum Plangebiet soll über die Weiherstraße erfolgen. Von dort erfolgt die Anbindung weiter an die Bundesstraße.
<i>Altlasten</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
<i>Ver- und Entsorgung</i>	Das Plangebiet wird erstmals bebaut, daher ist der § 49a SWG anzuwenden. Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser in den angrenzenden Selgenbach zu leiten.
<i>Denkmalschutz</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

5.0 PLANUNGSKONZEPTION/ ZIEL DER TEILÄNDERUNG

<i>Konzept</i>	Die FNP-Teiländerung verfolgt das Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Fürth“ zu ermöglichen. Geplante Darstellungen sind Grünfläche und Sonderbaufläche.
----------------	---

6.0 DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen mit der Signatur eines Landschaftsschutzgebietes (Bestand und Neuordnung) dar.



Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler
Quelle: Stadt Ottweiler

7.0 DARSTELLUNGEN DER FNP-TEILÄNDERUNG

Die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung stellt nun eine Sonderbaufläche mit Grünfläche und Verkehrsfläche dar, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Abb.: Darstellungen der geplanten Flächennutzungsplan-Teiländerung

8.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Wiesenfläche.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch die Aufgabe der bisherigen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in eine Sonderbaufläche und Grünfläche ergeben.

Verkehr/ gesunde
Wohn- und Arbeits-
verhältnisse

Durch eine Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Sonderbaufläche ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten. Vielmehr wird dadurch die Versorgung der Bewohner von Fürth sichergestellt.

Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Diesbezüglich sind somit keine Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

*Soziale/ kulturelle Bedürfnisse
der Bevölkerung/ Belange
von Sport, Freizeit und
Erholung*

Negative Auswirkungen auf die Belange Sport, Freizeit, Soziales und Kultur sind durch die Planung nicht zu erwarten. Diese sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Das Plangebiet selbst hat keine Freizeit- und Erholungsfunktion. Südlich angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz, der auch weiterhin bestehen bleibt.

*Denkmalschutz,
Kultur- und Sachgüter*

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten. Nach jetzigem Kenntnisstand ist kein Denkmal von der Planung betroffen.

*Orts-/Landschafts-
bild*

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch vorliegende Planung verändern. Mit der FNP-Teiländerung soll ein Einkaufsmarkt geschaffen werden. Dieser soll sich jedoch aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in die Umgebung einfügen. Somit ist davon auszugehen, dass sich die geplante Nutzung harmonisch an die Umgebung (Wohnen und Gewerbe) anpasst. Negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild betreffend sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Natur und
Umwelt*

Durch die Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Sonderbau- und Grünfläche werden sich Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop FFH-LRT 6510 (BT-6509-5037-2022). Des Weiteren befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (L4.03.04) innerhalb des Plangebietes.

Sämtliche Regelungen zum Artenschutz bzw. grünordnerische Festsetzungen betreffen die Ebene des Bebauungsplanes. Im Lauf des weiteren Verfahrens werden entsprechende Maßnahmen festgelegt werden.

Altlasten / Boden

Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, innerhalb des Geltungsbereiches selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Selgenbach grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** sind keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten.

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

9.0 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

*Standort-
Entscheidung,*

andere Lösungen Ziel der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche und einer Grünfläche, um das Planungsziel des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Fürth zu realisieren. Details werden auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Der Stadtteil Fürth ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet. Zwar befindet sich der Standort nicht zentral in der Stadtmitte, sondern im Randbereich. Dennoch handelt es sich vorliegend um den einzigen Standort in dieser Größenordnung in Fürth, der kurzfristig verfügbar und daher für die geplante Nutzung geeignet ist. Fürth verfügt nicht über einen zentralen Versorgungsbereich.

Der Standort ist ideal mit dem ÖPNV zu erreichen und ist zudem für die meisten Bewohner in einem fußläufigen Umkreis von 1000 m zu Fuß zu erreichen.

0-Variante Als Planungsalternative kommt noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass im FNP weiterhin eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt wäre und sich demnach keine anderweitigen Nutzungen ansiedeln könnten.