

3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der B 52“

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Nonnweiler,
Ortsteil Bierfeld

ENTWURF

25.11.2021



K E R N
P L A N

3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der B 52“

Im Auftrag:



Gemeinde Nonnweiler
Trierers Straße 5
66620 Nonnweiler

IMPRESSUM

Stand: 25.11.2021, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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 | 5 |
| Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 17 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 20 |
| Anhang | |
| UVPG-Vorprüfung | 23 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet wurden bereits 1978 mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der B 52“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Eine entsprechende Bebauung bzw. Nutzung des Gebietes ist jedoch nie erfolgt.

Die Gemeinde Nonnweiler plant nun die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m².

Im Zentrum der Gemeinde sind keine Flächenpotenziale vorhanden. In Anbetracht der guten Erreichbarkeit des Standortes durch die Lage an der Trierer Straße (L 149) und kurzen Entfernung zu den benachbarten Wohngebieten wird der neue Lebensmittelmarkt / Lebensmittel-Discounters die Versorgung der Ortsteile Bierfeld bzw. Nonnweiler sowie der angrenzenden Ortsteile mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs verbessern, dauerhaft sichern und zudem weiteren Kaufkraftabfluss in die Nachbargemeinden verringern.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Trierer Straße (L 149) bereits gewährleistet.

Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters nicht realisierbar, da im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt wurde und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauBVO zulässig ist. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären max. 800 m² Verkaufsfläche realisierbar gewesen.

Deshalb bedarf es der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der B 52“.

Die Gemeinde Nonnweiler hat somit gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der B 52“ beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der B 52“ von 1978.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.800 m².

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt folgendes Gutachten zugrunde:

- Verträglichkeitsanalyse - Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler; isoplan:marktforschung GbR; Saarbrücken; Stand: 12.10.2021.

Mit der Erstellung der 3. Änderung und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, 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). 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 die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 8.800 m² in Anspruch nimmt.

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 die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, 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. 3.6 und 3.8 des SaarlUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbe-

triebes 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 m² und 5.000 m² beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 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. § 3c 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.

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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche und unterirdische Hauptversorgungsleitung dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich an der Trierer Straße (L 149), im Nordosten des Ortsteils Nonweiler Gemarkung Bierfeld.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Feldwirtschaftsweg und daran angrenzende Grünfläche,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Trierer Straße (L 149),
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes,
- im Westen durch mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 3. Änderung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell größtenteils als unbebaute Grünfläche dar. Entlang der westlichen und östlichen Randbereiche ist das Plangebiet mit Gehölzstrukturen versehen.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden von gewerblicher Nutzung bzw. gewerblichen Bauflächen geprägt. Westlich und nördlich des Plangebietes schließen mit Bäumen und Sträuchern versehene Grünflächen an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich das durch Einzelhäuser geprägte Mischgebiet entlang der Trierer Straße (L 149).

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum eines Investors.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine insgesamt reliefarme Topografie auf. Das Gebiet fällt von Nordosten nach Südwesten hin leicht ab.

Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Aufschüttungen erforderlich sind, um im Plangebiet die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Nutzung zu schaffen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet wird über die unmittelbar östlich angrenzende Trierer Straße (L 149) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese führt in südlicher Richtung wei-



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

ter zum Ortszentrum von Nonnweiler sowie in nördlicher Richtung nach Hermeskeil. Über die L 149 besteht im Südwesten ein Anschluss an die Autobahn A 1.

Anbindungen an den ÖPNV bestehen in kurzer Entfernung nördlich (Bushaltestelle „Am Zoll“) und südlich (Bushaltestelle „Kreuzung Nord“) zum Plangebiet.

Weitere Erschließungsanlagen, bis auf die interne Erschließung, bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwässer sind weiterhin dem vorhandenen Abwasserkanal der Trierer Straße (L 149) zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist in den seitens der Gemeinde Nonnweiler geplanten offenen Entwässerungsgraben einzuleiten, welcher in westliche Richtung zum bestehenden Regenwasserkanal entlang der Autobahn A1 führt. Die Vorgaben der Arbeits- und Merkblattrihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) sind dabei zu berücksichtigen.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind damit erfüllt.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 28.09.2021).

Ein Vorfluter ist in kurzer Entfernung des Plangebiets nicht vorhanden.

Für unterhalb der Rückstauenebene angeordnete Entwässerungsgegenstände ist eine Rückstausicherung nach DIN 1986-100 vorzusehen.

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-



Blick nach Süden auf das Plangebiet mit angrenzendem Gewerbebetrieb und der Trierer Straße (L 149) im Bild



Blick nach Norden ins Plangebiet

Discounters in der Trierer Straße im Ortsteil Nonnweiler, Gemarkung Bierfeld.

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Planvorhabens am gewählten Standort:

- ein Standort in zentraler Ortslage ist aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße und -verfügbarkeit sowie des damit verbundenen Störpotenzials auf die Umgebungsnutzungen nicht realisierbar,
- es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche, die einer sinnvollen und bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden soll,

- der Standort ist für den gesamten Ortsteil Nonnweiler fußläufig erreichbar,
- wegen der kurzen Entfernungen innerhalb des Ortsteils kommt auch das Fahrrad als Verkehrsmittel in Frage,
- das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz durch die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Trierer Straße (L 149),
- das Störpotenzial auf die umliegende Misch- und Gewerbenutzungen ist aufgrund der Lage und Ausrichtung gering.

Verträglichkeitsanalyse

Es werden nachstehend nur einzelne Passagen des Fachgutachtens zitiert. Das Gesamtgutachten ist als Anlage der vorliegenden Begründung beigefügt.

„Nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Einzelhandel mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² überschreitet das Vorhaben die Großflächigkeitsgrenze, die gemäß der einschlägigen Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche gesehen wird. 1 Damit ist für den Neubau einer Netto-Filiale gemäß § 11 (3) BauNVO die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Die Gemeinde Nonnweiler mit insgesamt 8.466 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Bierfeld, Braunshausen (mit Mariahütte), Kastel, Nonnweiler, Otzenhausen, Primstal, Schwarzenbach und Sitzerath. Die Gemeinde Nonnweiler liegt im Norden des Saarlandes im Landkreis St. Wendel. Im Süden grenzt Nonnweiler an die Gemeinde Tholey, im Osten an die Gemeinde Nohfelden und im Norden an die Stadt Hermeskeil und die Gemeinden Grimburg, Gusenburg, Züsch und Neuhütten in Rheinland-Pfalz. Die genannten Städte und Gemeinden definieren zugleich den Untersuchungsraum der vorliegenden Studie.

Der namensgebende Ortsteil Nonnweiler mit rund 1.040 Einwohnern (Quelle: Gemeinde Nonnweiler) ist Sitz der Gemeindeverwaltung und einiger weiterer zentraler Einrichtungen, verfügt bisher jedoch nicht über einen größeren Lebensmittelmarkt. Dieses Defizit soll mit dem Vorhaben behoben werden.

Das Vorhaben „Errichtung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler“ ist mit 1.000 m² Verkaufsfläche eindeutig als großflächig einzustufen. Damit sind die Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel einzuhalten. Die Landesplanung hat ihre Ziele für den großflächigen Einzelhandel im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung dargelegt. Die Einhaltung von Ziffer 41 bis 46 durch das Vorhaben wird im Folgenden analysiert.

Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

Bedarfsgerechte Versorgung

Das bipolare Grundzentrum Nonnweiler-Otzenhausen hat die Aufgabe der grundzentralen Versorgung seiner eigenen Bevölkerung

Gemäß Ziffer 41 des LEP Siedlung soll zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

Es wurde festgestellt, dass die Gemeinde Nonnweiler derzeit für Nahrungs- und Genussmittel rund 9,1 Mio. € Kaufkraft an Nachbargemeinden verliert. Für die Gemeinde Nonnweiler wurde ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln von rund 4,8 Mio. € ermittelt.

Der zu erwartende Umsatz des Vorhabens wurde in zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu Flächenproduktivitäten vorausgerechnet. Das Vorhaben wird je nach Szenario einen Umsatz von rund 3,3 bis 3,6 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und einen Gesamtumsatz von 3,9 bis 4,3 Mio. € erzielen.

Das Worst-Case-Szenario stellt den unwahrscheinlichen Fall des Eintretens aller Annahmen mit den höchsten Auswirkungen dar. Der zu erwartende Umsatz des Vorhabenmarktes mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht unter Worst-Case-Annahmen 77 % des tragfähigen Entwicklungsrahmens. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden jedoch die Annahmen zum Umsatz des Real-Case-Szenarios eintreten. In diesem Szenario liegt der zu erwartende Umsatz des Vorhabens für Waren des periodischen Bedarfs mit rund 3,3 Mio. € bei 69 % des ermittelten tragfähigen Entwicklungsrahmens von rund 4,8 Mio. €.

Verbrauchernahe Versorgung

Der Vorhabenstandort liegt in dem westlichen Pol des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen. Im Ortsteil Nonnweiler leben rund 1.040 Einwohner. Im dünn besiedelten ländlichen Raum wird in der Literatur als Grenze für die Nahversorgung ein Radius von 2.500 Metern angegeben. Dieser Nahbereich umfasst die gesamte Wohn-

bevölkerung der Ortsteile Nonnweiler, Bierfeld und Mariahütte sowie ca. 80 % der Bevölkerung von Otzenhausen. In diesem Radius leben rund 3.250 Einwohner mit einer Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rund 8,3 Mio. €.

Unter den in der Verträglichkeitsanalyse dargestellten Worst-Case-Annahmen wird der zu erwartende Umsatz des Vorhabenmarktes mit Nahrungs- und Genussmitteln von rund 3,6 Mio. € rechnerisch rund 44 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Mantelbevölkerung im Nahbereich von 2.500 Metern binden. Unter Einbeziehung der Waren für Gesundheits- und Körperpflege wird der Vorhabenmarkt im Worst-Case-Szenario rund 40 % der Kaufkraft der Mantelbevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs im Nahbereich binden.

Städtebaulich integrierter Standort

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich am Westrand der besiedelten Ortslage des Ortsteils Nonnweiler und grenzt im Osten an Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt zur verbesserten grundzentralen Versorgung der Bevölkerung in seinem Nahbereich mit Waren des periodischen Bedarfs bei. Der Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler-Otzenhausen, der bislang nicht über einen Lebensmittelmarkt verfügt, wird funktional aufgewertet. Der Standort kann als teilintegriert eingestuft werden.

Das Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs bedarfsgerecht verbessern. Der Vorhabenmarkt dient der verbrauchernahen Versorgung und wird allein durch die Kaufkraft der Mantelbevölkerung im Nahbereich tragfähig sein. Das Vorhaben liegt im Pol „Nonnweiler“ des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen an einem städtebaulich teilintegrierten Standort.

Ziel 41 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, wird eingehalten.

Konzentrationsgebot (Z 42)

Das Konzentrationsgebot besagt, dass (bis auf bestimmte Ausnahmen) großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig sind.

Der Vorhabenstandort liegt im Pol Nonnweiler des bipolaren Grundzentrums Nonnweiler/Otzenhausen. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Einkaufsagglomerationen (Z 43)

Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen, sind zusammenzuzählen. Als Verkaufsflächen gelten hierbei alle Flächen, auf denen Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind, auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

Der Vorhabenmarkt ist die einzige Einzelhandelseinrichtung am Standort Trierer Straße 55 in Nonnweiler. Es handelt sich nicht um eine Einzelhandelsagglomeration.

Ziel 43 des LEP Siedlung trifft auf das Vorhaben nicht zu.

Kongruenzgebot (Z 44)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).

Der Einzelhandel mit Waren des periodischen Bedarfs in Nonnweiler soll in erster Linie die grundzentrale Versorgung im Gemeindegebiet von Nonnweiler sicherstellen (grundzentraler Verflechtungsbereich). Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn deutlich mehr als ein Drittel des Umsatzes des Vorhabens aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

Größenordnung

Das Vorhaben sieht die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche vor. Die Verkaufsfläche wird insgesamt zu rund 85 % für Nahrungs- und Genussmittel, 7 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege und 8% für Nonfood-II-Waren des aperiodischen Bedarfs (im Nebensortiment) verwendet.

Das Vorhaben wird entsprechend dem Verkaufsflächenzuwachs maximal einen Um-

satz von rund 3,6 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielen. In Nonnweiler besteht aufgrund der derzeitigen Unterversorgung ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln von rund 4,8 Mio. €. Der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens mit Waren des periodischen Bedarfs wird maximal rund 77 % des ermittelten tragfähigen Entwicklungsrahmens entsprechen.

Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung.

Warensortiment

Es ist der Neubau eines Lebensmittel-Discounters der Firma NETTO mit seinem üblichen Nebensortiment an non-food-Waren geplant. Märkte dieser Art bieten vorrangig Nahrungs- und Genussmittel und im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege sowie Nonfood-II-Waren (überwiegend auf grundzentralem Niveau) an. Der Standort befindet sich im Zentralort (bipolares Zentrum Nonnweiler/Otzenhausen). Versorgungsaufgabe des Grundzentrums ist vorrangig die Versorgung seines grundzentralen Versorgungsbereichs mit Waren des periodischen Bedarfs.

Der Vorhabenstandort mit seiner wohnungsnahen Lage im Pol Nonnweiler des bipolaren Grundzentrums Nonnweiler/Otzenhausen fügt sich bezüglich des Warensortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.

Einzugsbereich

Der Vorhabenmarkt dient überwiegend der Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Nonnweiler, insbesondere der Ortsteile Nonnweiler, Bierfeld und Sitzerath. Knapp zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabenmarktes werden aus der Gemeinde Nonnweiler stammen. Aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsstruktur im Nordsaarland ist der Standort in Nonnweiler für Einwohner aus einigen Ortsteilen der Nachbargemeinden der nächste Einkaufsort oder zumindest genauso weit entfernt wie das nächste Zentrum. Damit wird auch für diese Bevölkerungsteile die Nahversorgung verbessert. Ein trennscharfer, an Gemeindegrenzen orientierter Einzugsbereich lässt sich im Nordsaarland kaum erreichen. Die leichten Überlappungen des Einzugsbereichs mit einzelnen Ortsteilen der Nachbargemeinden ist angesichts der massiven Verbesserung der Nahversorgung

in den Ortsteilen Nonnweiler, Bierfeld und Sitzerath zu tolerieren.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot (Z 45)

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes nicht beeinträchtigen. Nachzuweisen ist, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche weder in der Gemeinde Nonnweiler noch in den Nachbarstädten und -gemeinden beeinträchtigt wird.

Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot die Frage, welche Kaufkraft durch das geplante Vorhaben dem bestehenden Einzelhandel in Nonnweiler und den angrenzenden Städten und Gemeinden entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Einzelhandelsbestands der schützenswerten Versorgungsbereiche wird dabei als zumutbar angesehen. Dabei steht nicht der Schutz von Einzelunternehmen vor Wettbewerbern im Vordergrund, sondern der Schutz der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche.

Es wurde die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung in zwei Szenarien modellhaft vorausgerechnet. Im Worst-Case-Szenario wurden die maximal denkbaren Flächenproduktivitäten für den Vorhabenmarkt mit den größten anzunehmenden Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand im Einwirkungsbereich angenommen.

Es wurde festgestellt, dass selbst unter Worst-Case-Annahmen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorger in den Ortskernen der Gemeinde Nonnweiler mit maximal 2,8 % Umsatzumverteilung absolut gering sein werden. Bei Betrachtung der Einzelgeschäfte in den Ortskernen wurden im Worst-Case-Szenario Umsatzeinbußen von maximal 6,6 %, überwiegend aber deutlich darunter, vorausgerechnet. Im mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenario fallen die Auswirkungen noch niedriger aus. Die Funktionsfähigkeit der Ortskerne in Nonnweiler wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das Vorhaben wird im Gegenteil die Nahversorgung im Pol Nonnweiler des bipolaren Grundzentrums

rums Nonnweiler/Otzenhausen entscheidend stärken.

Die Wettbewerber in den schützenswerten Nahversorgungslagen Nonnweilers außerhalb der Ortskerne werden im Worst-Case-Szenario durchschnittlich 4,3 % ihres Umsatzes einbüßen. Für die Einzelgeschäfte in diesen Lagen liegt die Umsatzeinbuße im Worst-Case-Szenario maximal bei 7,6 %, überwiegend deutlich darunter. Für die vorwiegend betroffenen Wettbewerber in Otzenhausen (Netto, REWE) konnten bei einer Ortsbegehung keine Anzeichen einer Verschädigung festgestellt werden. Die Nahversorgung in der Gemeinde Nonnweiler wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

In den Nachbarstädten und -gemeinden sind in schützenswerten Lagen 27 Wettbewerber von dem Vorhaben betroffen. Die stärksten Auswirkungen wurden für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt von Hermeskeil mit 5,0 % Umsatzumverteilung ermittelt, gefolgt von den Nahversorgungslagen von Wadern (4,0 %). Alle anderen benachbarten schützenswerten Versorgungsbereiche werden noch geringer betroffen sein.

Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche von Nonnweiler und seiner Nachbargemeinden durch das Vorhaben kann selbst unter Worst-Case-Annahmen nicht nachgewiesen werden.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

Ziel 46 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten sind. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernehe Grundversorgung der Bevölkerung.

Der Vorhabenstandort liegt am Westrand der Wohnbebauung im Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen. Im Ortszentrum von Nonnweiler ist aufgrund der Topografie und der

Eigentumsverhältnisse kein geeigneter Standort für einen zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt der geplanten Größe verfügbar. Der Vorhabenstandort lässt sich funktional den angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils Nonnweiler zuordnen und ist für dessen Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar.

Der Vorhabenstandort ist trotz seiner Randlage am Siedlungskörper des Ortsteils Nonnweiler städtebaulich so gut integriert wie es in dem Ortsteil möglich ist. Er sichert und stärkt die Nahversorgung der Bevölkerung in seinem Nahbereich in den Ortsteilen Nonnweiler, Bierfeld und Sitzersath sowie darüber hinaus in der gesamten Gemeinde Nonnweiler.

Gutachterliches Fazit

Das Vorhaben „Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Trierer Straße 57, Nonnweiler/Saar“ wurde auf seine Auswirkungen und auf die Einhaltung der landesplanerischen Ziele hin untersucht.

Von dem Vorhaben werden aller Voraussicht nach keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Ortskerne bzw. zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder der benachbarten Gemeinden ausgehen. Das Vorhaben hält alle Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung, für großflächigen Einzelhandel ein.

Durch das Vorhaben wird der Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen funktional aufgewertet und weiterentwickelt. Dem bisherigen Defizit bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs wird mit dem Vorhaben entgegengewirkt. Damit wird die Gemeinde Nonnweiler ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe in Zukunft besser nachkommen.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

(Quelle: Verträglichkeitsanalyse - Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler; isoplan.marktforschung GbR; Saarbrücken; Stand: 12.10.2021)

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

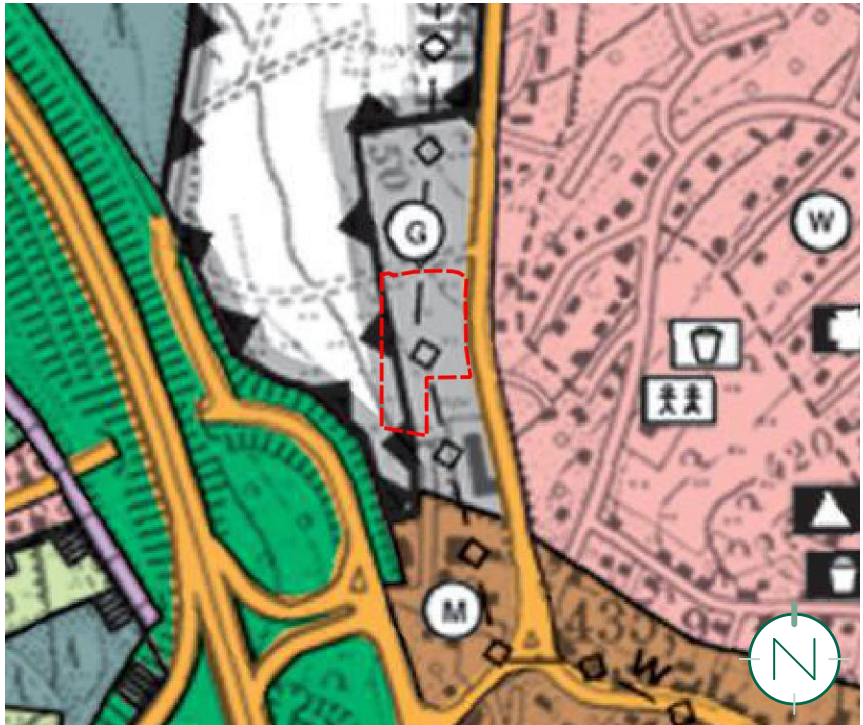
| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| zentralörtliche Funktion | Grundzentrum Nonnweiler |
| Vorranggebiete | <ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt (Z 21): „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 42) Konzentrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig.“ (Z 44) Kongruenzgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“ (Z 45) Beeinträchtigungsgesamt: „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen.“ (Z 46) Städtebauliches Integrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten.“ (Z 49) Interkommunales Abstimmungsgebot: „Die planenden Standortgemeinden haben im Sinne der § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen.“ <p>Zur Bewertung der raumordnerischen und landesplanerischen Zulässigkeit wurde eine einzelhandelsgutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt.</p> |
| Landschaftsprogramm | <ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftliche Nutzfläche; keine speziellen Funktionszuweisungen oder Zielvorgaben |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | <ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene FFH-Gebiet „Dollberg und Eisener Wald“ (FFH-NP-6308-301) liegt ca. 860 m östlich des Plangebiets und damit außerhalb der Einwirkungszone am Vogelschutzgebiet „Nördlich Oberlöstern“ (VSG-L-6407-309) liegt ca. 450 m südwestlich des Plangebiets und damit außerhalb der Einwirkungszone |
| Naturpark | <ul style="list-style-type: none"> Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit sind keine Restriktionen für das Vorhaben verbunden) |

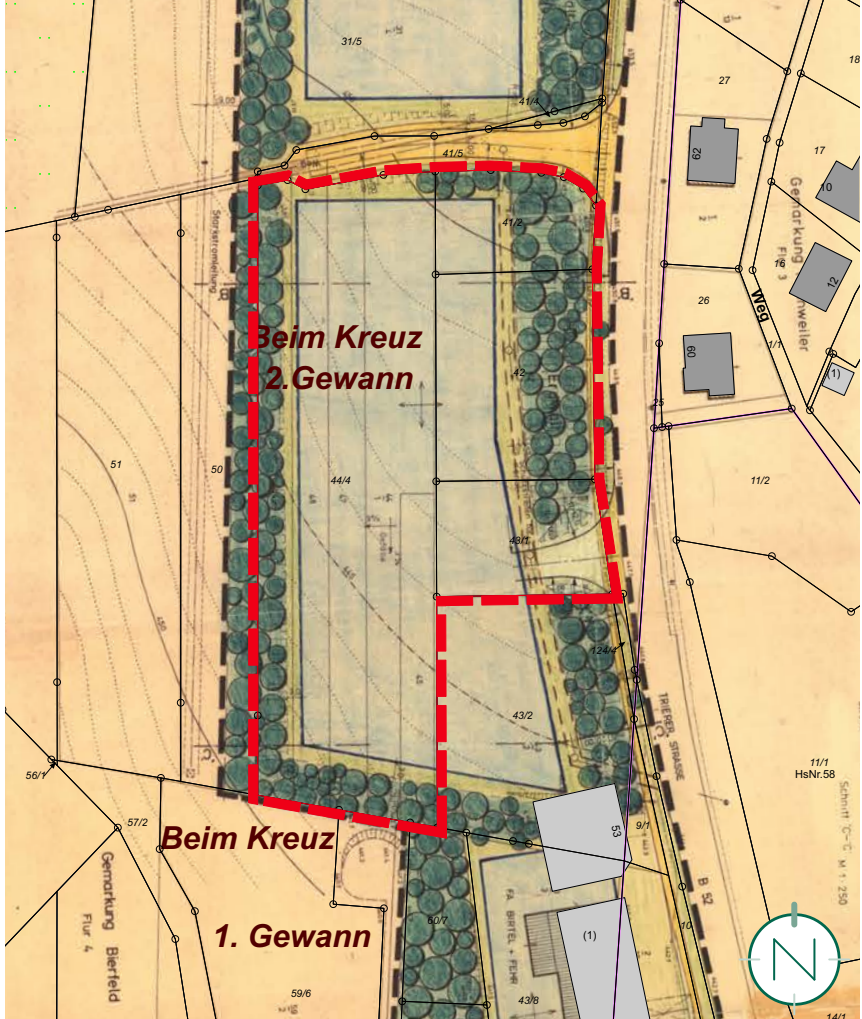
| Kriterium | Beschreibung |
|--|--|
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate | <ul style="list-style-type: none"> In einer Entfernung von ca. 450 südwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Nördlich Oberlöstern“ (LSG-L-6407-309) und damit außerhalb der Einwirkungszone |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG | nicht betroffen |
| Informelle Fachplanungen | <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten oder Biotope im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) wurden innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche lediglich einige bemerkenswerte Kennarten der nährstoffarmen Grünländer wie Borstgrasrasen und Pfeifengraswiesen registriert (u.a. <i>Dactylorhiza majalis</i>, <i>Pedicularis sylvatica</i>, <i>Thesium pyrenaicum</i>, <i>Platanthera chlorantha</i>, <i>Orchis morio</i>) die Altdaten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) listen darüber hinaus lediglich einen Nachweis der Wasseramsel an der Prims nördlich Nonnweiler aus dem Jahr 1994 ABSP-Flächen sind nicht tangiert kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen |
| Allgemeiner Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Im Rahmen der Planung sind einzelne Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |
| 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.</p> | <p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> die Fläche ist Teil einer Einebnungsfläche im von Nordost nach Südwest abfallenden Gelände, die gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan offenbar bereits Ende der 70er Jahre im Vorgriff auf die geplante Gewerbeflächenentwicklung als verdichtetes, geschottertes Planum angelegt wurde wie die Orthophotos der letzten Jahre belegen, unterlag die Fläche seitdem einer längeren Gehölzsukzession, die zur Entwicklung eines mittelalten Waldbestandes führte, der bis mind. 2017 bestand und dann bis auf die lateralen Böschungsgehölze vollständig gerodet wurde lediglich der an das Autohaus angrenzende südwestliche Teilabschnitt wurde über die Jahre offen gehalten, der Einfahrtbereich wurde als Stellfläche für Anhänger genutzt seit der Freistellung vor wenigen Jahren (vermutlich 2017-2019) wird die Fläche von ruderalen Schotterrasen aus Rotem Straußgras (<i>Agrostis capillaris</i>) eingenommen; weiterhin kennzeichnend sind u.a. <i>Achillea millefolium</i>, <i>Dactylis glomerata</i>, <i>Daucus carota</i>, <i>Trifolium pratense</i>, <i>Erigeron annuus</i>, <i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Plantago lanceolata</i>, <i>Hypericum perforatum</i>, <i>Solidago canadensis</i>, <i>Picris hieracioides</i> in weiten Teilen setzt auch wieder eine neuerliche Gehölzsukzession durch Besenginster, Birke und Salweide ein im südwestlichen durchgehend freigehaltenen Teilbereich sind dichtere Dominanzbestände des Rainfarns (<i>Tanacetum vulgare</i>) verbreitet |

| Kriterium | Beschreibung |
|-----------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • an den Rändern neigt die verdichtete Fläche zu Staunässe, an einer Stelle hat sich ein kleinflächiges Rohrglanzgras-Fragment gebildet, das jedoch aufgrund der geringen Größe und der Genese nicht unter den Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG fällt (gem. der aktuellen Biotoptypenliste des ZfB/MUV sind Röhrlichtbestände ab einer Flächengröße von 200 m² bzw. ab einer Länge von 30 m geschützt, dieser Schwellenwert wird mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m² deutlich unterschritten) • abgesehen von dem noch sehr lückigen Birken- und Besenginsteraufwuchs auf der Zentralfläche beschränken sich Gehölze auf die nach Westen abfallenden und nach Norden und zur Trierer Straße ansteigenden Böschungen am Rand des Geltungsbereiches, sie sind mit dichten Pioniergehölzen aus i.d.R. mehrstämmigen Salweiden und Bergahorn sowie Schlehe, Weißdorn, Birke und Schwarzem Holunder bewachsen und z.T. mit Brombeeren durchsetzt • Bäume mit höheren Stammstärken sind nicht vorhanden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass Stammhöhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse oder Nistplätze für Höhlenbrüter (v.a. Spechte) vorkommen <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">       </div> <p>von oben links nach unten rechts: weitgehend vergraster Zentralbereich, mit aufkommender Verbuschung (Birke, Besenginster); südwestlicher, langfristig freigehaltener Bereich mit Rainfarn-Dominanzbestand; kleine Rohrglanzgras-Fläche; Gehölzreihe an der südwestlichen, abfallenden Böschung; Einfahrtbereich zur Fläche</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage an der stark befahrenen Trierer Str. nördlich eines Gewerbebetriebes (Autohaus) mit höherem Verkehrsaufkommen bzw. Fahrzeugbewegungen • Teilnutzung der Fläche als Stellplatz |

| Kriterium | Beschreibung |
|-----------|---|
| | <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • typischer (verbuschender) Ruderalstandort einer ungenutzten, gewerblichen Erwartungsfläche mit z.T. lückigem Bewuchs, im jetzigen Sukzessionsstadium daher grundsätzlich als Reptilienhabitat zu betrachten • zu berücksichtigen ist jedoch die geringe Habitattradition der Fläche, die bis mind. 2017 fast vollständig bewaldet war • die im Nordsaarland noch mehr oder weniger eng an lineare Vorzugsstandorte (vor allem Bahnlinien, weniger AB-Böschungen) gebundene Mauereidechse ist daher mit hoher Sicherheit auf der Fläche nicht präsent bzw. noch nicht angekommen; die Untersuchungen zum geplanten Radweg auf der ca. 250 m westlich verlaufenden, in diesem Abschnitt i.d.R. stark bewachsenen stillgelegten Bahntrasse (Büro Neuland, 2019) erbrachten keine Nachweise • die geringe Habitattradition und der fehlende Nachweis im Zuge der o.g. Untersuchungen entlang der Bahntrasse kann auch als Beleg für das Fehlen der Zauneidechse und der Schlingnatter angeführt werden, wobei die Zauneidechse thermotop etwas plastischer als die Mauereidechse zu beurteilen ist und unabhängig von den genannten Ausbreitungskorridoren auch in der Fläche auf geeigneten Standorten (Wald- und Feldsäume, sonnige Gärten, sonnige Ruderalflächen und Magergrünländer) vorkommt; die sonnenexponierte verbuschende Brache westlich und die ältere Schlagflur nördlich der Planungsfläche sind durchaus als geeignete Habitate zu betrachten, aus denen ggfs. eine rasche Einwanderung in die Planungsfläche möglich wäre • da die Fläche andererseits durchgehend verdichtet ist und Versteck- oder Überwinterungsstrukturen wie Schotter- oder Stückholzablagerungen, Baumstümpfe oder Gesteinsspalten und (aufgrund der Verdichtung) auch Mäuse- und Kaninchenbauten fehlen, sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art mit hoher Sicherheit nicht betroffen; eine (temporäre) Einwanderung dürfte dann vor allem auf Dismigration von Jungtieren zurückzuführen sein • als Fazit ist eine Präsenz (auch aufgrund der bekannten Verbreitung) im Planungsraum zwar unwahrscheinlich, sie kann jedoch nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden; als eher ausschließendes Kriterium ist lediglich anzuführen, dass ruderaltypische, bevorzugt als Besonnungsplatz nutzbare Requisiten wie Stückholz, Bau-schutt oder größere Steine/Felsen auf der Fläche fehlen • für Amphibien und hier vor allem für die xerotopen Arten Wechsel- und Geburtshel-ferkröte sowie die Gelbbauchunke fehlen trotz punktueller Staunässeerscheinungen auf der Fläche Laichhabitate in Form offener, länger perennierender Klein- und Kleinstgewässer, auch eine besondere Eignung als Landlebensraum besteht aufgrund fehlender Versteckstrukturen und der weitgehenden Flächenverdichtung nicht • Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter unter den Vögeln finden sich in den randli-chen Böschunggehölzen, zu erwarten sind hier siedlungsholde bzw. störungstole- rante Arten • der Gehölzbestand setzt sich aus jüngeren, i.d.R. mehrstämmige Pionierarten und Sträuchern zusammen, die keine quartier- oder nisttauglichen Höhlenstrukturen aus- gebildet haben • demzufolge ist auch nicht mit Fledermausquartieren zu rechnen, es fehlen nicht nur Höhlen, sondern auch tiefrissige oder abplattende Borkenstrukturen, daher dürfte die Fläche allenfalls als Jagdraum genutzt werden, vermutlich in erste Linie entlang der randlichen Gehölzstrukturen • auf der Fläche befinden sich keine Gebäude mit Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse • mit anderen planungsrelevanten Arten/Artengruppen (Schmetterlinge, Libellen, xylo- bionte Käfer) ist nicht zu rechnen |

| Kriterium | Beschreibung |
|---------------------------|---|
| | <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG ergibt sich gem. den obigen Ausführungen eventuell für die Zauneidechse, daher sind hier entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (s.u.) • für die in den Böschungsgehölzen möglicherweise brütenden siedlungsholden Arten darf eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden • ein Teil der Böschungsgehölze ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und kann an dieser Stelle als Brutraum für Gehölzfreibrüter erhalten werden • für die auf städtischen Ruderalflächen bisweilen vorkommenden und z.T. selten gewordenen Arten wie Haubenlerche, Feldschwirl, Orpheusspötter erscheint die Fläche zu klein und/oder die Stördisposition zu hoch; der aktuelle Zustand darf hier lediglich als vorübergehende Phase eventuell geeigneter Habitatstrukturen gelten, die durch die erneut aufkommende Gehölzsukzession kurzfristig wieder entfallen würden • der zentrale Freifläche besitzt damit vor allem eine Funktion als Jagd-/Nahrungsraum von insektivoren und störungstoleranten Vögeln sowie von synantropen Fledermäusen • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher unter Anwendung der u.g. Maßnahme nicht zu erwarten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten; es gelten hier jedoch die o.g. Einschränkungen in Bezug auf die potenziell vorkommende Zauneidechse, denen mit den nachfolgend genannten Maßnahmen begegnet wird • unter Anwendung dieser Maßnahme ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich |
| Maßnahmen / Festsetzungen | <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten • eine Präsenz der Zauneidechse kann aufgrund der grundsätzlich geeigneten Habitatbedingungen nicht sicher ausgeschlossen werden, entsprechende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und wären aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit auch nicht ergebnissicher • um eine planungsrechtliche Verzögerung zu vermeiden, wird folgende Vorgehensweise zur Festsetzung vorgeschlagen: • im Vorfeld der Bauarbeiten wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches in der Aktivitätszeit der Tiere (April bis Oktober) nach Tieren abgesucht (Transektbegehungen, in Absprache mit der UNB ggfs. auch Ausbringen von Expositionsplatten); werden dabei keine Tiere nachgewiesen, können die Bauarbeiten ohne Schutzmaßnahmen durchgeführt werden; sollten Exemplare gefunden werden, dann sind diese in die westlich und nördlich angrenzenden (Herkunfts-)habitats zu verbringen; um ein Wiedereinwandern zu vermeiden, ist die Fläche für die Dauer der Bauarbeiten dann durch einen mobilen Reptilienschutzzaun gegenüber den umgebenden Gunstflächen zu sichern; die Funktionalität des Schutzzaunes ist durch eine fachkundige Person regelmäßig zu überprüfen und das Baufeld wiederholt und systematisch während der Bauphase nach Tieren abzusuchen • sollten die Bauarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr beginnen, dann ist die Präsenz in den vorausgehenden Sommermonaten zu prüfen und im Fall eines Nachweises die o.g. Maßnahmen (Absuchen, Verbringen, Reptilienschutzzaun) auszuführen |

| Kriterium | Beschreibung |
|--------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • im Fall einer zügigen bauplanungsrechtlichen Sicherung und einem Beginn der Bauarbeiten noch in der ersten Hälfte des kommenden Jahres besteht auch die Möglichkeit in Unkenntnis einer Präsenz auf den Nachbarflächen die o.g. Einwanderungsschutz prophylaktisch anzubringen, dies ist jedoch mit der UNB im Vorfeld abzustimmen • bei den o.g. Maßnahmen geht es vor allem darum eine Tötung von Individuen zu vermeiden; wie oben angeführt ist von einer Überwinterung auf der Planungsfläche in Ermangelung geeigneter Requisiten (Schotter-/Holzablagerungen, Gesteinsspalten, Mäuse- und Kaninchenbauten) nicht auszugehen, daher ist weder § 44 Abs. 1 Nr. 3 noch § 19 BNatSchG einschlägig |
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gewerbliche Baufläche und unterirdische Hauptversorgungsleitung (Quelle: Gemeinde Nonnweiler) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst  |

| Kriterium | Beschreibung |
|---------------|--|
| Bebauungsplan | <p>Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der B 52“ (1978); relevante Festsetzungen (BauNVO 1968):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; GFZ 1,5; maximal 2 Vollgeschosse • Hallenbauweise • Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  |

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe Sondergebiete auszuweisen.

Sonstiges Sondergebiet, hier: „Großflächiger Einzelhandel“

Entsprechend des geplanten Neubaus eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² wird ein Sonstiges Sondergebiet; hier: „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind alle für den ordnungsgemäßen Betrieb eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters erforderlichen Einrichtungen und Nutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe mit einer max. Gesamtgrundfläche von 250 m².

Neben den festgesetzten Hauptnutzungen (Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters) mit zulässigen Verkaufsflächen und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandraum) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus der allgemeinen Konzeption von Lebensmittelmärkten / Lebensmittel-Discountern abgeleitet und geht nicht erheblich über den angrenzenden Bestand hinaus. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage werden folgende Ziele verfolgt,

- die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch die Begrenzung auf eine Maximale zu verhindern und

- eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.
- Die Funktionalität bleibt gewahrt.

Um darüber hinaus den betriebstypischen Besonderheiten eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters ausreichend Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die definierte Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf. Dies ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Diese bleibt hinter der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Höhe zurück. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.



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

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter 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).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich an der allgemeinen Konzeption von Lebensmittelmärkten / Lebensmittel-Discountern und entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes mit anzurechnen.

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 ist aus der allgemeinen Konzeption von Lebensmittelmärkten / Lebensmittel-Discountern abgeleitet.

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 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 an der allgemeinen Konzeption von Lebensmittelmärkten / Lebensmittel-Discountern mit geringfügigem Entwicklungsspielraum. Somit können städtebauliche Spannungen zur Umgebungsnutzung vermieden werden.

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 Discounters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox, Flucht- & Außentreppe). 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).

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen

Gem. § 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 des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters erforderlich sind.

Die Flächen dienen dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters und werden an zentraler Stelle angeordnet.

Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der Trierer Straße nicht beeinträchtigt wird.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient einerseits der Eingrünung der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters zur Trierer Straße hin, der Eingrünung des Plangebietes und gewährleistet andererseits langfristig den Erhalt der ökologisch hochwertigeren Flächen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 19 und 44 BNatSchG.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Durch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Werbeanlagen: Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieser 3. Änderung beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begegnet.

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. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- 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. Das Vorhaben fügt sich mit

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 / Änderung 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse

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 Arbeits- und Wohnbedingungen 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.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein, nach rechtskräftigen Bebauungsplan, festgesetztes Gewerbegebiet. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler für eine gewerbliche Nutzung durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 8.800 m² und grenzt nördlich an das Gewerbegebiet „An der B 52“ an. Aufgrund der umliegenden gewerblichen und gemischten Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft anzunehmen. Der geplante Bau eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters schafft eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden somit so gewählt, dass sich die geplante Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ferner die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass eine ausreichende Besonnung und Belüftung der umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

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 sowie der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

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

Die Verträglichkeitsanalyse - Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler; isoplan:marktforschung GbR; Saarbrücken; Stand: 12.10.2021, kam zu folgendem Fazit:

„Das Vorhaben „Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Trierer Straße 57, Nonnweiler/Saar“ wurde auf seine Auswirkungen und auf die Einhaltung der landesplanerischen Ziele hin untersucht.

Von dem Vorhaben werden aller Voraussicht nach keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Ortskerne bzw. zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder der benachbarten Gemeinden ausgehen. Das Vorhaben hält alle Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung, für großflächigen Einzelhandel ein.

Durch das Vorhaben wird der Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen funktional aufgewertet und weiterentwickelt. Dem bisherigen Defizit bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs wird mit dem Vorhaben entgegengewirkt. Damit wird die Gemeinde Nonnweiler ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe in Zukunft besser nachkommen.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

(Quelle: Verträglichkeitsanalyse - Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler; isoplan:marktforschung GbR; Saarbrücken; Stand: 12.10.2021)

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich negativ beeinflusst. Bei der Planung handelt es sich um die Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die festgesetzte Gebäudetypologie entspricht einerseits der angrenzend bestehenden Bebauung und knüpft an das Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes an. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der umliegenden Nutzungen aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Der Geltungsbereich ist aufgrund der im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Grünfläche, Zufahrt/Stellplatzflächen im Plangebiet selbst) und der damit verbundenen Überbauungen, Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmimmissionen sowie der daraus resultierenden Störungen bereits vorbelastet.

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

Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Dem Planvorhaben stehen dann keine artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entgegen.

Die Frage einer möglichen Freistellung von der Umwelthaftung n. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist zu bejahen, da nachweislich der Erhaltungszustand der relevanten Art (hier: Mauereidechse) durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Da die abflusswirksame Fläche mehr als 800 m² beträgt, ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Je nach Ergebnis des Überflutungsnachweises ist ein ausreichend dimensionierter Rückhalteraum vorzusehen. Die Drosselabflussspende wird ggfs. seitens der Gemeinde Nonweiler festgelegt.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes /Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde reduziert mit der vorliegenden Planung die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet um ca. 8.800 m² zugunsten eines Sondergebietes. Negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die Gemeinde an anderer Stelle über ausreichend Landwirtschaftsflächen verfügt und die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe nicht existenziell von den Flächen abhängig sind.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Trierer Straße, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Mit dem Bau bzw. der Bereitstellung ausreichender Flächen für Stellplätze wird die Organisation des ruhenden Verkehrs optimiert, so dass Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen sind.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Auswirkungen auf die BAB A 1 sind nicht gegeben.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Versorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet vollständig vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu minimalen neuen Versiegelungen, 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. Luftaustauschbahnen oder Wirkräume sind für das Gebiet nicht ausgewiesen.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

Darüber hinaus wird ein Beitrag zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Nonnweiler geleistet.

Die festgesetzten Nutzungsarten sind verträglich zur Umgebungsnutzung. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung / Änderung 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Anpassung bestehenden Planungsrechts
- Schaffung eines Nahversorgungsstandortes / Stärkung der Versorgungssituation im Lebensmittelbereich
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Nonnweiler
- Wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes möglich
- Keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung; gleiches gilt umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Kein Erschließungsaufwand: Keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Ordnungsgemäße Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet; Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Anhang



| Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 8.800 m² • Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters: max. 1.000 m² • sonstiger Gewerbebetrieb mit einer max. Gesamtgrundfläche von 250 m² • der Kundenparkplatz wird über eine Ein- und Ausfahrt zur Trierer Straße erschlossen • maximal im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens versiegelte Fläche (Gebäude samt Stellplatzflächen und Zuwegungen): ca. 7.040 m² |
| 1.2 | Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten | Das Plangebiet ist bereits im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters angepasst. Die Intensität der Nutzung wird das bereits zulässige Maß nicht überschreiten. |
| 1.3 | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für den Bau eines neuen Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters und sonstigen Gewerbebetriebes mit einer max. Gesamtgrundfläche von 250 m ² . Im Zuge der Realisierung wird es zur Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Aufgrund notwendiger Geländemodellierungen zur Realisierung des Planvorhabens wird die vorhandene Naturausstattung größtenteils überplant. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Abwasserkanal in der Trierer Straße (L 149) abgeleitet, unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder in den bestehenden Regenwasserkanal in der Trierer Straße (L 149) abgeleitet. |
| 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 | Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich den Neubau eines Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m ² sowie eines sonstigen Gewerbebetriebes mit einer max. Gesamtgrundfläche von 250 m ² . Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Geräuschentwicklung ist zu rechnen. Erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. |
| 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: | |

| Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG | | |
|--|--|---|
| Nr. | Kriterium | Beschreibung |
| 1.6.1 | verwendete Stoffe und Technologien | Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet. |
| 1.6.2 | die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 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 Vorhabens | |
| | Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung 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), | Das Plangebiet stellt eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche (überwiegend Grünland) dar, die im westlichen und östlichen Bereich (entlang der Trierer Straße) Baum- und Strauchbewuchs aufweist. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der B 52“ gesichert. Das Plangebiet hat keine übergeordnete Bedeutung für Erholung, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. |
| 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) | Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um eine Grünlandfläche mit Baum und Gehölzbeständen. |
| 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 Planvorhabens. |
| 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, | Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang sowie der fehlenden nennenswerten Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar |
| 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. |

| Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG | | |
|--|--|--|
| Nr. | Kriterium | Beschreibung |
| 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 Nonnweiler, 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. |
| 3. | Merkmale der möglichen Auswirkungen | |
| | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem 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 des Neubaus des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf die Gemeinde Nonnweiler beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken. Die östlich des Plangebietes liegende Mischnutzung sowie die südlich des Plangebietes liegenden Gewerbenutzung wird nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt. |
| 3.2 | dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen, | Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten. |

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

| Nr. | Kriterium | Beschreibung |
|-----|---|--|
| 3.3 | der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, | <p>Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung - durch die Lage des Vorhabens neben einer Landesstraße und einem ausgewiesenen Gewerbegebiet - als gering bis maximal mittel bzw. durchschnittlich zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet die Überbauung einer bisher unversiegelten land-wirtschaftlichen Fläche im Rahmen des Neubaus statt.</p> <p>Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Kunden-, Mitarbeiter- und Zulieferverkehr kommen, was zu erhöhten Lärm- und Abgasemissionen sowie vermehrter Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters führen wird. Im Vergleich zu den aktuell bestehenden Belastungen infolge des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der benachbarten L 149 sowie durch den Verkehr und die Arbeiten innerhalb der benachbarten Misch- und des Gewerbegebietes bewegen sich diese zusätzlichen Belastungen jedoch in einem überschaubaren Bereich.</p> <p>Es sind infolge des Planvorhabens keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p> |
| 3.4 | der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, | Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters potenziell auftreten. |
| 3.5 | dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen. | <p>Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen deutlich erhöhen. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmittelmarkt / Lebensmittel-Discounter sowie sonstige Gewerbebetrieb mit einer max. Gesamtgrundfläche von 250 m² soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen 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 Neubau des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters wird zu einer Veränderung des Status Quo im Plangebiet führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet. |
| 3.7 | der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern. | Flächen, die nicht für den Neubau des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters selbst oder für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt um den Eingriff in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren. |