Neubau REWE-Markt

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteile Neunkirchen/Nahe und Bosen

ENTWURF

30.11.2023

KERN PLAN

Neubau REWE-Markt

IMPRESSUM

Im Auftrag der:

Weber Immobilien GmbH & Co. KG
Hagedorner Kirchweg 12b
32278 Kirchlengern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden:

Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

Stand: 30.11.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

B. Sc. Paula Dietz, Raumplanung

Hinweis:

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

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

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

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung 11

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 13

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Nohfelden fehlt es an Nahversorgungseinrichtungen. Es bietet sich daher an, zwischen den Ortsteilen Neunkirchen/Nahe und Bosen einen Lebensmittelvollsortimenter zu errichten.

Das Konzept sieht den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm mit zusätzlichem Backshop vor.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Nohfelden hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ Neubau REWE-Markt“ in den Ortsteilen Neunkirchen/Nahe und Bosen beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren" aufgestellt.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden hat unter anderem zum Ziel die Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebietes von Nohfelden näher an den Verbraucher zu bringen. Dafür wurde der günstigste Ortsteil für einen zweiten, untergeordneten Versorgungsstandort identifiziert.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Standort gesucht, der nicht von Türkismühle mitversorgt wird und der den westlichen Siedlungsbereich flächendeckend versorgen kann. Die Ortsteile Eckelhausen, Bosen, Eiweiler, Selbach und Neunkirchen/Nahe wurden hinsichtlich Erreichbarkeitswert Fahrzeitsumme, Lagebewertung im Verkehrsnetz und Grundstücksverfügbarkeit miteinander verglichen. „Die allgemeine und vergleichende Bewertung der Standorteignung ergibt ein eindeutiges Ergebnis für die Ortschaft Neunkirchen/Nahe." (Quelle: Einzelhandelskonzept Gemeinde Nohfelden, Stand: März 2023)

Es standen bei der Standortsuche im Ortsteil Neunkirchen/Nahe vier Grundstücke zur Auswahl. Zum einen eine Fläche südlich der Straße "In der Örth", wobei diese nicht frei verfügbar für Einzelhandel ist, und eine Fläche im Alten Weg, wobei diese aufgrund der ungünstigen Verkehrserschließung für Einzelhandelsnutzung ungeeignet ist, zum anderen zwei Flächen am Ortsausgang von Neunkirchen/Nahe in Richtung Bosen. Beide Flächen erschweren aufgrund ihrer topografischen Einschränkungen die wirtschaftliche Nutzung und befinden sich in Privatbesitz.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden hat nachgewiesen, dass sich das Plangebiet am besten eignet für einen zweiten, untergeordneten Versorgungszentrum in der Gemeinde Nohfelden.

Zudem wurde konkret zum Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erstellt, die die Realisierbarkeit des Vorhabens bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,06 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichts wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt. Mit der Erstellung der einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungsanalyse wurde die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Am Weichselgarten 26, 91508 Erlangen, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt für das Gebiet überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem wird ein Sondergebiet und Grünfläche sowie Wald im nördlichen Teilbereich des Plangebietes dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich des Bostalsees am Ortsausgang Neunkirchen/Nahe in Richtung Bosen an der L 325 in der Gemeinde Nohfelden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der L 325 samt deren Straßenbegleitgrün (Bäume, Sträucher, etc.) und den dahinter angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bislang für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung und einer Sportanlage zum einen überwiegend durch Wohnnutzung im Süden und zum anderen durch die touristischen Nutzungen am Bostalsee im Norden geprägt.

Die Vorhabenträgerin ist mit Ausnahme der Flächen der Landstraße über die Flächen innerhalb des Plangebietes verfügungsberechtigt.

Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebietes

Das Relief des Geltungsbereiches zeichnet sich durch eine bewegte Topografie aus. Das Plangebiet fällt insbesondere von Norden nach Süden hin ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet wird über die angrenzende L 325 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese führt in südlicher Richtung zum Siedlungskörper von Neunkirchen/Nahe sowie in nördlicher Richtung zum Bostalsee und im weiteren Verlauf zum Siedlungskörper von Bosen. Über die L 325 besteht im Norden Anschluss an die Autobahn A 62. Anbindungen an den ÖPNV besteht durch eine Bushaltestelle im südlichen Umfeld des Plangebietes.

Zur Realisierung der Planung muss der bestehende Feldwirtschaftsweg ausgebaut werden, sodass über diesen der Lebensmittelvollsortimenter an die L 325 angeschlossen werden kann. Die übrige Erschließung ist intern zu organisieren. Der aktuelle Feldwirtschaftsweg soll auch zukünftig der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen.

Ein Leistungsfähigkeitsnachweis und eine Planung zur Anbindung an die Landesstraße müssen zur nächsten Beteiligungsstufe vorgelegt werden.

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsor-

gung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden [...]."

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.06.2023)

Ein Vorfluter ist in kurzer Entfernung des Plangebiets nicht vorhanden. Der Krämersbach befindet sich 300 m in nördliche Richtung.

Erst im südlich angrenzenden Siedlungskörper ist ausschließlich ein Mischwasserkanal zur Entsorgung des Abwassers verbaut.

Es ist im Laufe des Verfahrens ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dies wird zur nächsten Beteiligungsstufe vorgelegt.

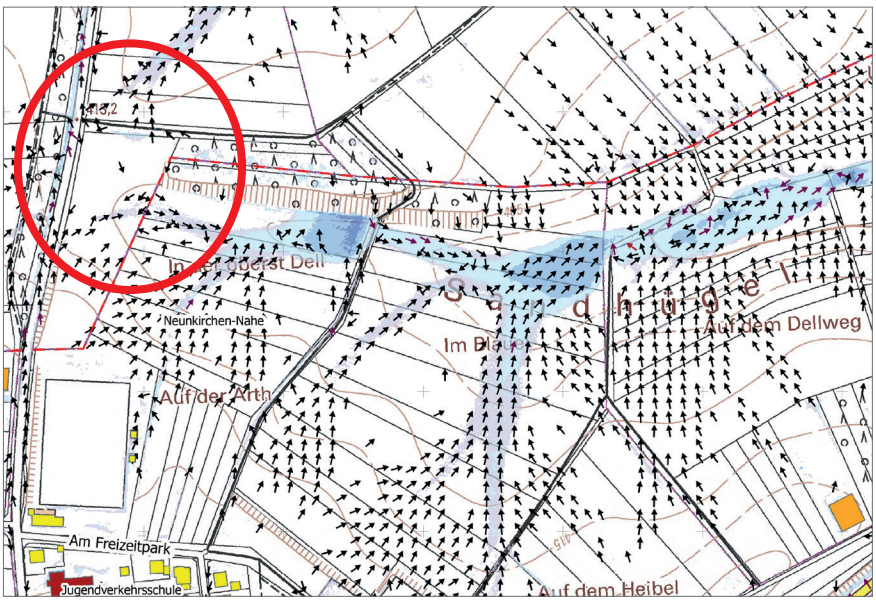
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Im Fall eines Niederschlagsereignises N = 90 mm/h treten laut Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde Nohfelden im Plangebiet Überflutungen auf. Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angespasste Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge" vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdeter Stoffe, Anpassung der Lage der Erdgeschosshöhe etc.) sollen berücksichtigt werden.

Blick von Süden auf das Plangebiet

Ausschnitt Versickerungseignung; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 06.06.2023, Bearbeitung: Kernplan

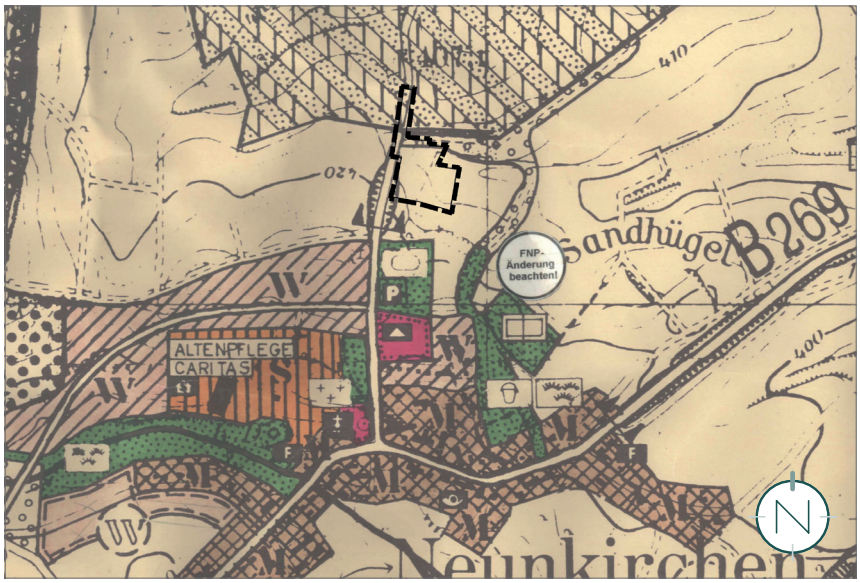
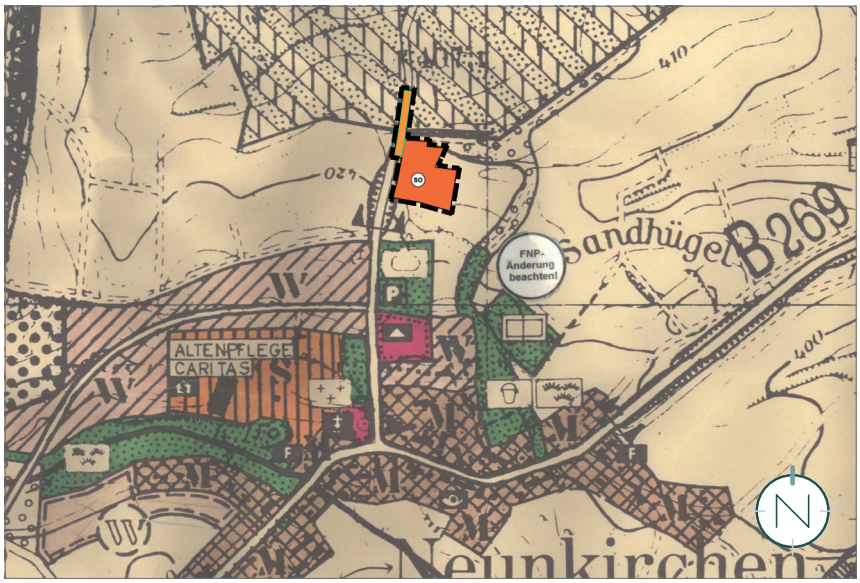


Überflutungen, Quelle: IB CAD Werkstatt GmbH, Stand: September 2023

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Nohfelden / Türkismühle (bipolares Zentrum); ländlicher Raum
Vorranggebiete	• nicht direkt betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). • (Z 44) 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 (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. • (Z 45) 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 (Beeinträchtigungsverbot). • (Z 46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung (vgl. Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters)	• „Die Gemeinde Nohfelden verfügt mit den Ortsteilen Nohfelden und Türkismühle laut Landesentwicklungsplan über ein bipolares Grundzentrum. Der Ortsteil Neunkirchen/Nahe mit dem Projektstandort ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes (Ziffer 42 des LEP, TA „Siedlung") kann aus gutachterlicher Sicht greifen. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden wurde zum einen nachgewiesen, dass die raumstrukturellen Gegebenheiten einen Versorgungsstandort zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung erfordern und eine ausreichende Mantelbevölkerung für die Auslastung des geplanten Marktes vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund wurde der Standortbereich in Neunkirchen/Nahe als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit kann das Konzentrationsgebot als erfüllt bewertet werden. • Die Prüfung der funktionalen (und städtebaulichen) Integration des Standortes ergab im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nohfelden ein positives Urteil für den Planstandort in Neunkirchen/Nahe. Das Vorhaben liegt zwar außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiches Türkismühle, das Plangelände erschließt jedoch innerhalb der fußläufigen Distanz große Teile des Ortsteiles Neunkirchen/Nahe und ist als ZVB Nahversorgung Neunkirchen/Nahe im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden aufgeführt. Der geplante Standort kann auch deshalb als Standort für Nahversorgung dienen, da hier die wohnortnahe bzw. örtliche Grundversorgung deutlich verbessert wird. Eine Siedlungsintegration des Planstandortes aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, der Scharnierfunktion in Bezug auf die Versorgung von Bosen ist gewährleistet. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Standortalternativenprüfung, die keine anderen für den geplanten Zweck nutzbare Flächenpotenziale im zentralen Versorgungsbereich Türkismühle nachweisen kann. Auch innerhalb des Ortsteiles Nohfelden und der anderen Ortsteile sind derzeit keine adäquaten Grundstücksflächen verfügbar, die eine bessere funktionale oder städtebauliche Integration, als die beiden Grundstücke in Neunkirchen/Nahe vorweisen können.

Kriterium	Beschreibung
	Das Integrationsgebot (Ziffer 46) ist somit für den untersuchten Standort als erfüllt zu werten. • Der Einzugsbereich des Projektes ist begrenzt auf das Gemeindegebiet Nohfeldens. Somit ist es ausgeschlossen, dass das Vorhaben nennenswerte Umsatzanteile von außerhalb des Gemeindegebietes binden wird. Der Kerneinzugsbereich umfasst ausschließlich die Gemeinde Nohfelden. Umsatzumverteilungen allerdings werden auch außerhalb des Gemeindegebietes Nohfeldens zu beobachten sein, da ein wesentlicher Teil der Umsatzgenerierung in der Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft bestehen wird. Das Kongruenzgebot ist aus gutachterlicher Sicht eingehalten. • Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird grundsätzlich vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen und die Versorgungsfunktion maßgeblich gestört wird. Dies wird regelmäßig durch die vielfältigen Gerichtsurteile unterstellt, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20 % zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Die folgende Berechnung geht von einer städtebaulcih maßgeblichen Umsatzverlustschwelle von 10 % aus." (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neunkirchen/Nahe in der Gemeinde Nohfelden, August 2023, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH)
Landschaftsprogramm	• Der Planbereich ist im Landschaftsprogramm als Landschaftsschutzgebiet im Falle einer Neuordnung dargestellt. • Für den Planbereich wird außerdem ein Erosionsverdacht auf Ackerflächen dargestellt. • Der Planbereich ist im Landschaftsprogramm als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
PV-Agrarflächen	Das Plangebiet ist als PV-Agrarfläche vorgesehen.
Naturpark	Naturpark Saar-Hunsrück (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	• nicht direkt betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft (Quelle: Gemeinde Nohfelden); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilgeändert.  Darstellung nach Teiländerung: Sonstiges Sondergebiet, hier: Einzelhandel, Lebensmittelmarkt, und Straßenverkehrsfläche 

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In der Kommune ist gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden ein Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen festzustellen, der bei etwa 800 bis 1.100 qm für einen Lebensmitteldiscounter und bei etwa 1.100 bis 1.350 qm für einen Vollsortimenter liegt. Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Einzelhandel ist somit notwendig. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde erfolgte eine ausführliche Standortalternativenprüfung. Der jetzt zu beplanende Standort entspricht einem der dort geprüften Standorte, sodass es keiner weitergehenden Prüfung von Standortalternativen mehr bedarf. Nähere Ausführungen sind zudem im Vorwort der Begründung zu finden.

Es gibt ferner auch keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich sind aufgrund von Verfügbarkeit, Eigentumsverhältnissen oder topografischen Eigenschaften ausgeschlossen.

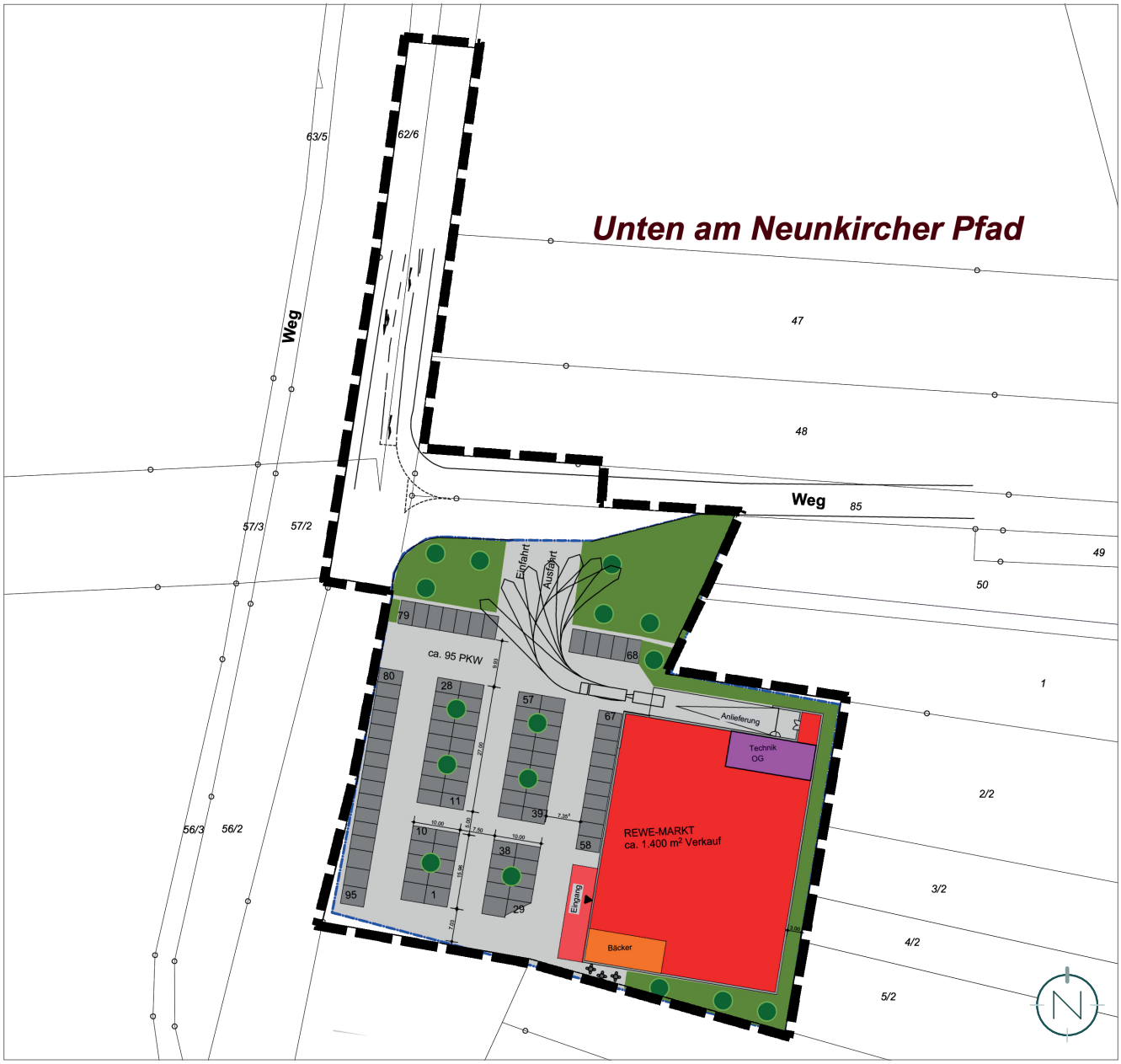
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

„Die Gemeinde Nohfelden beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Neunkirchen/Nahe an der Schulstraße (L 325).

Geplant ist ein Lebensmittelsupermarkt mit 1.400 m² Verkaufsfläche und ca. 600 m² Nebenräumen. In das Objekt soll ein Bäcker und / oder Metzger integriert werden.

Das Gebäude ist im Wesentlichen 1-geschossig, lediglich ein untergeordneter Gebäudeteil von max. 300 m² soll zur Unterbringung der Haustechnik und der Sozialräume 2-geschossig errichtet werden.

Die noch auszubauende Zufahrt erfolgt über die L 325 zu dem - dem Gebäude vorgelagerten - Parkplatz. Es werden 95 Stellplätze errichtet. Der Berechnung des Stellplatznachweises wurde 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche beim Verbrauchermarkt und 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche des Backshops zugrunde gelegt." (Quelle: Kurzbeschreibung der Maßnahme, Stand: August 2023; Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich, Bliesransbacher Str. 47, 66129 Saarbrücken)



Städtebauliche Konzeption, ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich, Bliesransbacher Str. 47, 66129 Saarbrücken; Stand: 06.04.2023

Schematische Ansicht Eingang REWE-Markt; Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich, Bliesransbacher Str. 47, 66129 Saarbrücken; Stand: 06.04.2023

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

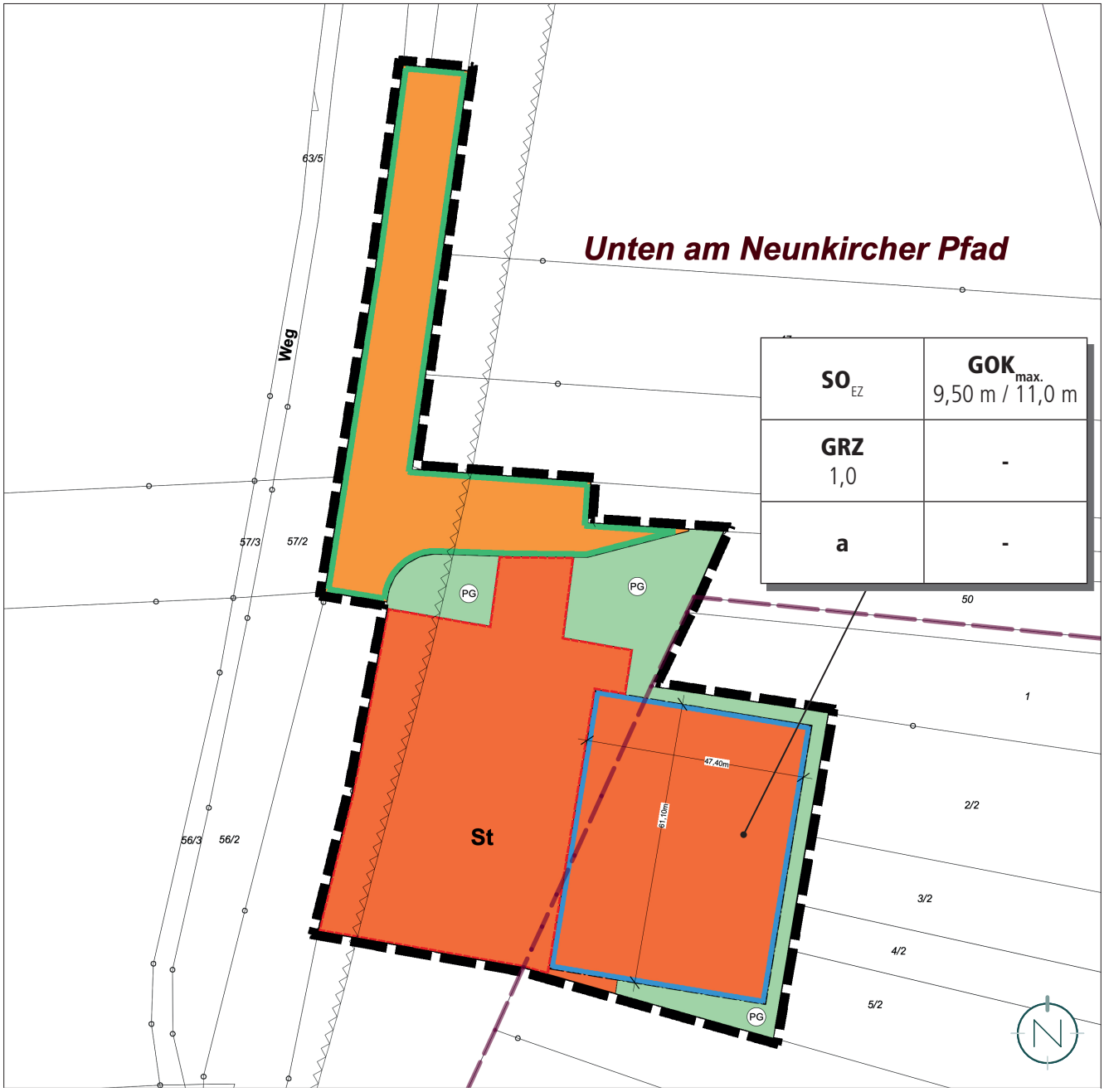
Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel

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

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lebensmittelvollsortimenter) festgesetzt. Entsprechend der vorliegenden Planung zum Neubau des Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters erforderlich sind.

Der Neubau entspricht den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmittelvollsortimenter), einem Backshop / einer Backvorbereitung / einer Metzgerei und den dazugehörigen Stellplätzen, werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräu-



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

me, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filialen erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filialen.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittelvollsortimenters.

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

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 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 dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. 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 Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Zur Errichtung eines Obergeschosses kann die Höhe baulicher Anlagen auf einer Fläche von max. 300 m² max. 11,0 m betragen.

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

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ für den großflächigen Einzelhandel überschreitet die Orientierungswerte (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von 0,8 kann nicht eingehalten werden. Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere resultierend aus:

- dem beschränkten Raumangebot und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

Mit der geringfügigen Überschreitung der BauNVO-typischen Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen: Um das gesamte Sortiment nach dem aktuellen Standard von Lebensmittelvollsortimentern anbieten zu können, ist eine stärkere Versiegelung am Standort erforderlich.

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

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

„Ausgleichend" wirken zudem die Festsetzungen zu Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Belägen sowie der Ausschluss von Schottergärten.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschreiten. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption mit lediglich 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 Vollsortimenters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox). 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).

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies liegt darin begründet, dass sich diese Fläche erst im Zuge der Detailplanung ergeben.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet. Für ein ausreichendes Angebot wurde folgender Stellplatzschlüssel verwendet: 1 Stellplatz je 15 m^2 Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und 1 Stellplatz je 35 m^2 Verkaufsfläche des Backshops.

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt benutzbar sind; hier: Bauverbotszone Landstraße 325 (L325)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Schutzflächen, die gem. Saarländischem Straßengesetz (StrG SL) von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt nutzbar sind, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Erschließung des Plangebietes geplante, neu zu errichtende, Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bereich der Landesstraße L 325, der für die Anlage von Abbiegespuren für Zu- und Abfahrten benötigt wird, wird zudem in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung gewährleistet die öffentliche Erschließung des Plangebietes.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung und Erschließung des Lebensmittelvollsortimenters benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte "Steingärten") während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktion aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden innerhalb des Plangebietes entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind. Dies dient auch dem Ausgleich der Versiegelung.

Von der Begrünung der Dachflächen kann abgesehen werden, wenn auf mindestens 30 % der Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung angebracht werden.

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

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

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

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

wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen

auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden wird im Geltungsbereich auf eine Maximalhöhe beschränkt.

Werbeanlagen: wird im weiteren Verfahren ergänzt

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 1,06 ha. Der geplante Bau eines Lebensmittelmarktes schafft eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Zudem trägt das Planvorhaben zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Nohfelden bei.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der selbst einen mitteleren bis geringen Stärgrad aufweist. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen können.

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

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

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

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

Der Planungsraum liegt am nördlichen Siedlungsrand von Neunkirchen/Nahe und wird von einem überörtlichen Verkehrsweg geprägt. Die Fernwirkung bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Topografie (Lage im Talbereich) und dem vorhandenen Baumbestand nicht weitreichend.

Die bestehenden Gehölzstrukturen schirmen die Fläche gegenüber der nördlich angrenzenden Landschaft ab.

Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um eine verkehrsintensive Nutzung handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper und eine Stellplatzfläche erforderlich, die sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lassen, v.a. auch weil sich das Vorhaben im Außenbereich befindet. Um dem zu begegnen und ein Einfügen in das Ortsbild weitgehend sicherzustellen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (u.a. Gebäudehöhe, Anordnung der baulichen Anlagen im Bereich des Hochgrüns). Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u.a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Daher ist insgesamt von einer unerheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild auszugehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der überschaubaren Dimension des Neubaus des Lebensmittelmarktes sind die Belastungen des Naturhaushaltes gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. 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 kei-

ne artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Während der Baudurchführung sind besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelmarktes wird das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden umgesetzt.

Die Auswirkungsanalyse der Markt und Beratungsgesellschaft mbH kam zu folgendem Fazit bezüglich der Auswirkungen des Neuabus einer Lebensmittelmarktes in Neunkirchen/Nahe und Bosen:

„Die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 qm an der Schulstraße in Nohfelden ist in seiner geplanten Version als Vollsortimenter als städtebaulich und landesplanerisch verträglich zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. des BauGB sind in keinem Fall ermittelt worden!

Das Projekt bietet den Verbrauchern im südwestlichen Nohfelden wohnungsnah und integriert eine erhebliche Verbeserung der Versorgung vor Ort:

- Das Konzentrationsgebot (Ziffer 42 des LEP Saarland) wird durch das Projekt eingehalten
- Das Kongruenzgebot (Ziffer 44 des LEP Saarland) wird durch das Projekt eingehalten
- Das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 45 des LEP Saarland) wird durch das Projekt eingehalten
- Das städtebauliche Integrationsgebot (Ziffer 46 des LEP Saarland) wird durch das Projekt ebenfalls eingehalten
- Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des BauGB und der BauNVO sind durch das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich Türkismühle sowie den übrigen Solitärstandorten zur Nahversorgung in Nohfelden und in den benachbarten Gemeinden auszuschließen

Das geplante Projekt ist demnach insgesamt in seiner vorgesehenen Dimensionierung und Sortimentskonstellation als uneingeschränkt verträglich einzustufen.

Ferner ist die Etablierung eines qualitativen Nahversorgungsstandortes sehr wünschenswert und als Zielsetzung im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nohfelden formuliert. Insagesamt trägt somit die Ansiedlung eines Vollsortimenters erheblich zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Nohfelden bei." (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neunkirchen/Nahe in der Gemeinde Nohfelden; Markt uns Standort Beratungsgesellschaft mbH, Am Weichselgarten 26, 91508 Erlangen)

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße von der westlich verlaufenden Landesstraße L325. 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.

wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

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

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

Auswirkungen auf private Belange

Mit der vorliegenden Planung wird dem Vorhabenträger Baurecht zugestanden. Die Werthaltigkeit des Grundstückes wird gesteigert. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird verbessert.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

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

Darüber hinausgehende Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung eines Nahversorgungsstandortes / Stärkung der Versorgungssituation im Lebensmittelbereich

- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Nohfelden
- mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird der aus dem demografischen Wandel und dem Strukturwandel im Einzelhandel resultierenden Nachfrage an einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung in Ortsrandlage gerecht
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- keine umweltschützenden Belange betroffen
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

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