

Neubau REWE-Markt

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Nohfelden,
Ortsteile Neunkirchen/Nahe und Bosen

ENTWURF

30.11.2023



KERN
PLAN

Neubau REWE-Markt

Im Auftrag:



Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

IMPRESSUM

Stand: 30.11.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	7
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	9

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund des unzureichenden Nahversorgungsangebotes im westlichen Gemeindegebiet besteht in der Gemeinde Nohfelden Bedarf für einen zweiten Versorgungsstandort. In der Nähe zum Bostalsee soll am Ortsausgang des Ortsteils Neunkirchen/Nahe in Richtung Bosen ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop erricht werden.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen.

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. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Neubau REWE-Markt“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,06 ha.

Dementsprechend hat der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau REWE-Markt“ teil zu ändern.

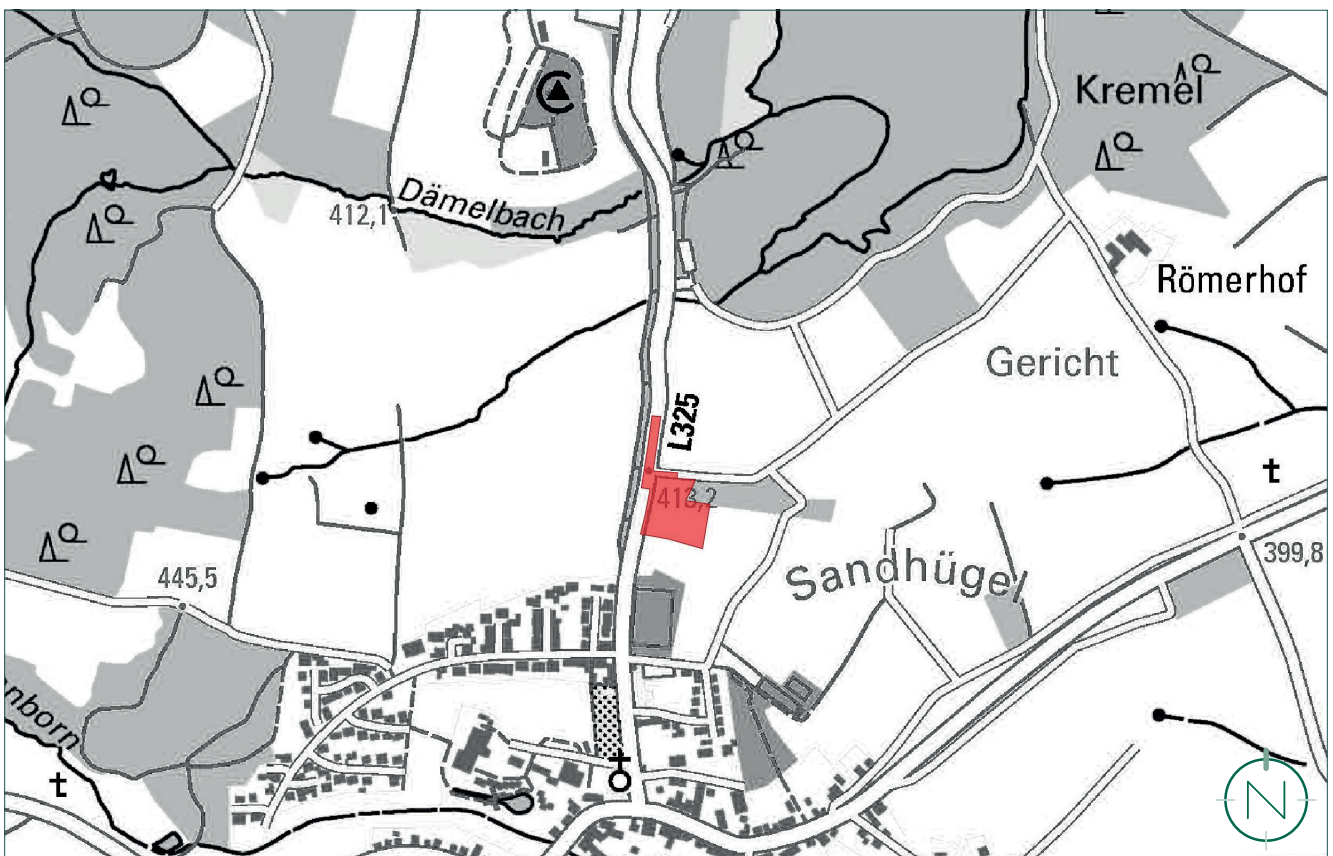
Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche, um die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht liegt im Entwurf vor und wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonder-

ter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Neubau REWE-Markt“).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist 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.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); ohne Maßstab, Quelle: ZORA, Z - 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans 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 Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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.

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.

lichkeit) 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 m² für einen Lebensmitteldiscounter und bei etwa 1.100 bis 1.350 m² 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.

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.



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

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	<ul style="list-style-type: none"> nicht direkt betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (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 (Beeinträchtungsverbot). (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). Der Nachweis der Einhaltung der landesplanerischen Ge- und Verbote zum Einzelhandel erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes und kann der dortigen Begründung entnommen werden.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück Keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Landschafts-schutz-, 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	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeitigen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet und Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Der nördliche Teil des Plangebietes im Bereich der Landesstraße wird im bisherigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet und Grünfläche dargestellt.

Sonstiges Sondergebiet; hier: Einzelhandel, Lebensmittelmarkt

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird das Plangebiet abgesehen von der Landesstraße L 325 als Sonstiges Sondergebiet; hier: Einzelhandel, Lebensmittelmarkt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vorbereitet. Die Konkretisierung der Planung erfolgt im Bebauungsplan.

Straßenverkehrsfläche

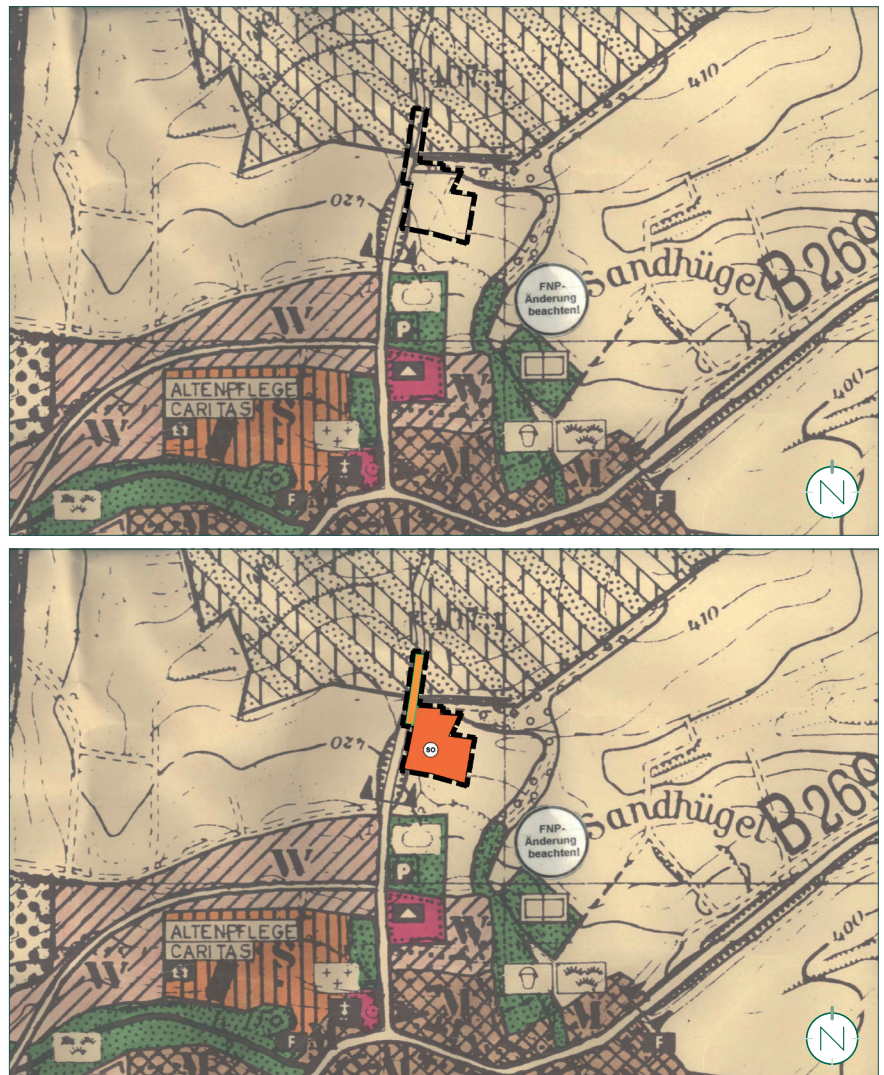
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die bestehende Landesstraße L 325 wird zukünftig im Flächennutzungsplan als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Somit wird sie langfristig gesichert.

Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Ein Großteil des Plangebietes ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung); ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Wald

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Im nördlichen Plangebiet ist eine geringfügige Teilfläche bisher im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereichs

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 9.160 m ²	-
Wald	ca. 480 m ²	-
Sondergebiet und Grünfläche	ca. 950 m ²	-
Sonstiges Sondergebiet; hier: Einzelhandel, Lebensmittelmarkt	-	ca. 8.970 m ²
Straßenverkehrsfläche	-	ca. 1.620 m ²

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 die Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die geplante Darstellung des Sonstigen Sondergebietes, hier: Einzelhandel, Lebensmittelmarkt im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Zudem werden im Bebauungsplan

Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

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

Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um eine verkehrsentensive 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 im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (u.a. Gebäudehöhe, Anordnung der baulichen Anlage im Bereich des Hochgrüns). Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus.

Zudem tragen auch die im Bebauungsplan festgesetzten 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

„Ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten im Eingriffsraum kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände bezüglich § 44 BNatSchG treten nicht auf.“

Durch das Vorhaben kommt es weder zu einer Flächeninanspruchnahme oder einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes noch zu einer Gefährdung oder Verhinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes eines NATURA 2000 –

Gebietes. Auch Fernwirkungen auf das Gebiet „Bostalsee“, insbesondere auf die im Gebiet geschützten Zug- und Rastvögel können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“ (Quelle: Umweltbericht „Neubau REWE-Markt Neunkirchen/Nahe“. Stand: Entwurf, 14.11.2023. Büro Dr. Maas Gbr.)

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Ausbau der Zufahrt über die Landesstraße L 325. Die notwendige Ver- / Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte müssen ausgebaut werden.

Zum Bebauungsplan werden ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet und ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorgelegt.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde reduziert mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes für die Fläche für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet um ca. 9.160 m² zugunsten eines Sonstigen Sondergebietes, hier: Einzelhandel, Lebensmittelmarkt. Negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die Gemeinde an anderer Stelle über ausreichend Landwirtschaftsflächen verfügt. Auch handelt es sich nicht um ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes wird in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wald dargestellt. Durch den geplanten Lebensmittelmarkt gehen in der Realität keine Waldflächen verloren.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Belange des Hochwasserschutzes

Durch die Realisierung des Planvorhabens kommt es zwar zu neuen Versiegelungen,

abgesehen von geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden. Durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für Freiflächen und Dachflächen sowie baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Strahlungsenergie) im Bebauungsplan werden zudem mikroklimatische Veränderungen begrenzt.

Bezüglich Hochwasser und Starkregen spielt die Fläche im Entwurf des Starkregenkonzpts der Gemeinde Nohfelden keine besondere Rolle. Maßnahmen zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

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 die vorliegende Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- planerische Vorbereitung zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Fazit

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