

Ortsgemeinde Hetzerath

Bebauungsplan „Im Buhnert“ Regelverfahren

Begründung Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	8
3.4	Freiraumkonzept.....	8
3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
3.7	Planungsalternativen.....	9
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	10
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	11
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
4.4	Vereinfachte raumordnerische Prüfung (vrP) / Verträglichkeit	14
4.5	Landschaftsplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	15
5.1	Naturschutz.....	15
5.2	Immissionsschutz (Ergebnis Schalltechnischer Untersuchungsbericht).....	16
5.3	Radon	17
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	20
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	20
6.2	Örtliche Bauvorschriften	23
6.3	Sortimentsliste der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath	25
6.4	Hinweise und Empfehlungen.....	25
7	Abwägung / Auswirkung der Planung	25
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	25
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	26
9.1	Flächenbilanz.....	26
9.2	Kosten.....	26

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Hetzerath beabsichtigt dem bestehenden Norma-Markt am Standort Buhnertstraße 1 über eine planungsrechtliche Steuerung eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es folgende Vorhaben zu steuern:

- Der Nahversorger Norma möchte sich räumlich erweitern und durch die Erweiterung an der bestehenden Immobilie eine Vergrößerung der Verkaufsfläche realisieren und sich damit neu ertüchtigen.

Die bereits errichtete Filiale mit derzeit knapp 800 m² Verkaufsfläche soll auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Unter Berücksichtigung der Erweiterung beträgt das Plangebiet 8.510 m².

Schwerpunktsortiment des Betriebs ist die Nahversorgung bestehend aus Angeboten des Lebensmittelbereichs sowie Getränken, Drogerieartikeln und Aktionswaren. Durch die Erweiterung soll sich an den angebotenen Waren und Sortimenten nichts ändern. Die Erweiterung dient der großzügigeren Warenpräsentation sowie einer zukunftsfähigen Darstellung des Betriebes gegenüber dem Kunden. Mit breiteren Gängen sowie einer freundlicheren Atmosphäre soll dem Kunden ein qualitativ höherwertiger Einkauf ermöglicht werden. Dies ist derzeit ein gängiges Entwicklungsszenario bei Discountmärkten.

Der bestehende Betrieb ist auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der anstehenden Erweiterungsmaßnahme ist ein Bebauungsplan mit der Festsetzungen eines Sondergebiets „Einzelhandel“ (SO_{EZH}) aufzustellen.

Das Vorhaben sollte ursprünglich in einem Planverfahren gemäß §13a BauGB gesteuert werden. Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs.2 jedoch die Auffassung vertreten, dass sich der Bereich gemäß Rechtsprechung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet und somit der § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht anwendbar ist. Die Ortsgemeinde Hetzerath folgt dieser Einschätzung und hat im Rahmen der Abwägung die Umstellung des Verfahrens in ein zweistufiges Regelverfahren und somit die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die bereits durchgeführte Offenlage wird als frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingestuft. Da das Regelverfahren zwei Beteiligungsrounden (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) vorsieht, werden die Planunterlagen (bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzung, städtebauliche Begründung, Umweltbericht, sowie weiteren Unterlagen zu den Umweltbelangen) erneut offengelegt.

Die Umstellung des Verfahrens erfordert neben der erneuten Offenlage auch die Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Kap. 4.5) sowie die Durchführung einer Umweltprüfung (vgl. Kap. 5).

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 stellt derzeit für den westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Fläche für den Allgemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz/ Dorfplatz dar. Darüber hinaus ist der östliche Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit nicht entsprochen und der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 24. Fortschreibung anzupassen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs.4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Untersuchung über die potenziellen Auswirkungen der Gesamtentwicklung¹ erarbeitet. Durch das Interkommunale Einzelhandelskonzept² für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) ist das Vorhaben dem Grunde nach gedeckt.

Durch die Lage des Gebietes ist eine verkehrlich gute Erreichbarkeit gegeben und gleichzeitig kann der Standort als randlich integriert betrachtet werden. Durch das Vorhaben kann das künftige Grundzentrum Föhren/ Hetzerath seine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Nahbereich übernehmen und langfristig sichern. Ein räumliches Entwicklungspotenzial ist zudem vorhanden.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung³ kam zum Ergebnis, dass Konflikte mit benachbarten Nutzungen voraussichtlich nicht zu erwarten sind oder durch geeignete Mittel vermindert / vermieden werden können. Die Vollziehbarkeit am gewählten Standort wurde im Vorfeld der konkreten Bauleitplanung als gut und der Standort als gut geeignet bewertet.

2 Verfahren

Die Gemeinde Hetzerath hat am 14.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Buhnert“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In seiner Sitzung am 28.11.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hetzerath dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2020 gebeten innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.05.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf beraten. Im Ergebnis dieser Beratung wurde beschlossen der Anregung der Kreisverwaltung zu folgen und die Verfahrensart zugunsten eines „Regelverfahrens“ umzustellen. Die bereits durchgeführte Offenlage wird hierbei als frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2020 gebeten innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 07.10.2020 und am 26.05.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und am 26.05.2021 den Bebauungsplan „Im Buhnert“ zur Satzung beschlossen.

1 Ergebnis der vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG),SGD Nord, Koblenz 28.01.2019

2 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH „GMA“, Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land), 17. Mai 2016

3 Ergebnis der vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG),SGD Nord, Koblenz 28.01.2019

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Der Norma-Markt befindet sich in zentraler Lage der 2.257 Einwohner⁴ zählenden Ortsgemeinde Hetzerath. Der Standort ist umgeben von Wohn- und Mischbebauung und grenzt unmittelbar an weitere bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an. An diesem Standort befindet sich bereits der Einzelhandelsbetrieb Norma. Der neue Geltungsbereich **SO_{EZH}** beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Norma-Marktes und umfasst eine Fläche von ca. 8.510 m².

Auch verkehrlich ist der Standort aus allen Teilen des Ortes gut und schnell zu erreichen.

Über die direkt am Plangebiet vorbei laufende L 141 ist der Standort gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Dies betrifft auch die Erreichbarkeit für den Lieferverkehr, so dass die Anbindung nicht auf Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes schließen lässt.

Hetzerath fungiert gemäß dem Interkommunale Einzelhandelskonzept⁵ für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) als künftiges kooperierendes Grundzentrum. Die nächstgrößeren Städte wie Wittlich, Trier, Berncastel-Kues und Bitburg liegen in einer Entfernung von ca. 35 – 40 Minuten Fahrzeit. Die Gemeinde hat somit eine besondere Bedeutung als Nahversorgungsstandort in der Region.

Der Geltungsbereich des **SO_{EZH}** wird begrenzt:

- Im Norden durch den Kaselbach,
- Im Westen durch die Buhnertstraße,
- Im Süden durch Wohnbebauung,
- Im Osten durch Grünland.



Abbildung 1: Lage des Vorhabens in Hetzerath
(Quelle: TK25 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

⁴ Einwohnerzahl nach rlpdirekt.de – Einwohnerstatistik ewois.de, Stand 31.07.2016

⁵ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH „GMA“, Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land), 17. Mai 2016



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild
(©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-be/by-2-0. <http://www.lvermgeo.rlp.de> [2016], ohne Maßstab)

Aktuell ist der Geltungsbereich des **SO_{EZH}** bereits vom Bestandsbetrieb mit den zugehörigen Stellplatzflächen genutzt und größtenteils versiegelt.

Der Betrieb beabsichtigt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 800 m² auf zukünftig 1.200 m² Verkaufsfläche. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt durch einen Anbau an das Bestandsgebäude im östlichen Teil.

Folgende Flurstücke sind beinhaltet:

- **SO_{EZH}** : Gemarkung Hetzerath, Flur 19, Flurstücke: 26, 25/1 sowie teilweise 27/1 & 25/2;

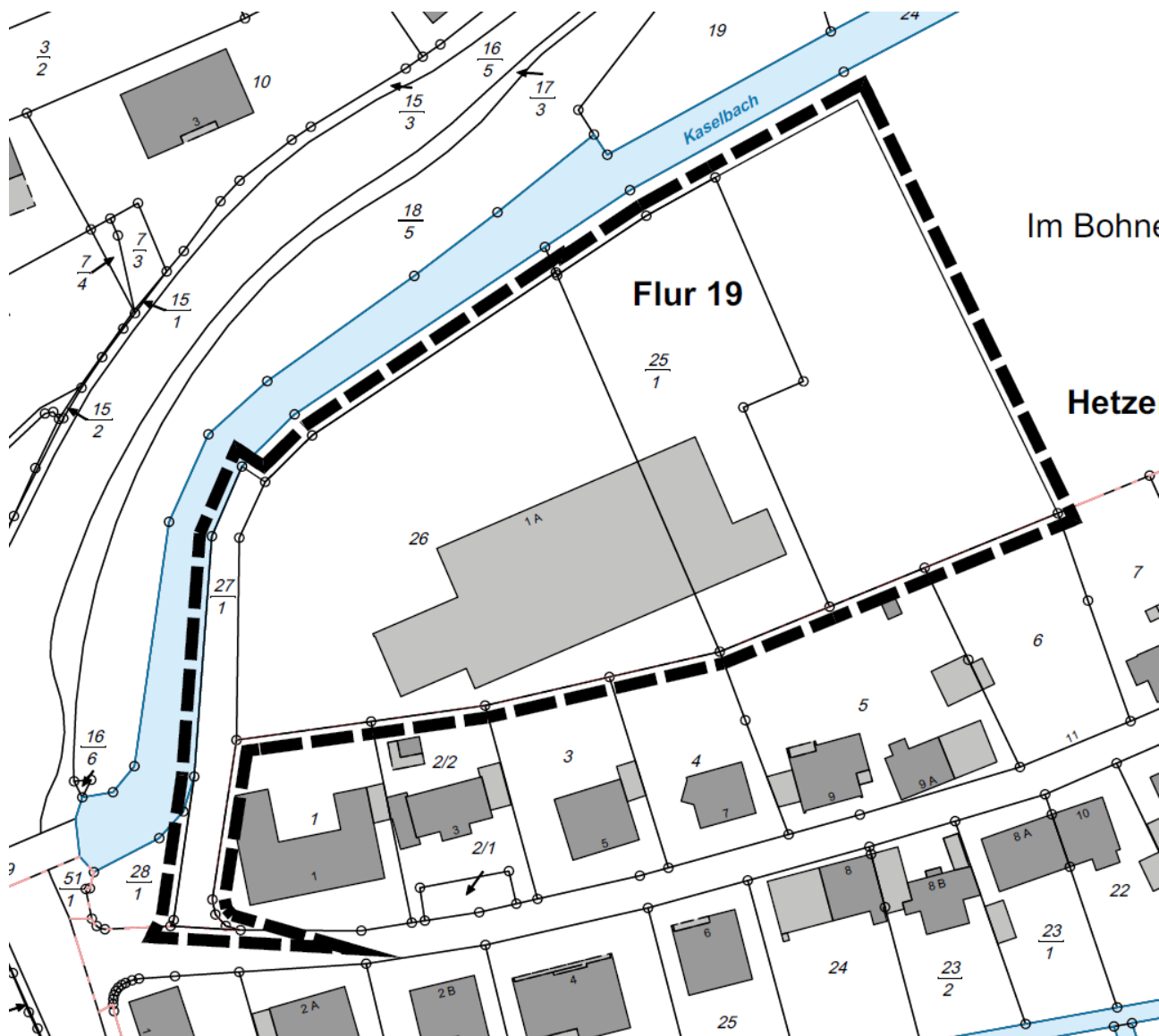


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Kataster
(Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die Gemeinde Hetzerath beabsichtigt den bestehenden Norma-Markt am Standort „Bühnerstraße 1“ über eine planungsrechtliche Steuerung eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es folgende Vorhaben zu steuern:

- Der Nahversorger Norma möchte sich räumlich erweitern und durch die Erweiterung an der bestehenden Immobilie eine Vergrößerung der Verkaufsfläche realisieren und sich damit neu ertüchtigen.

3.2.1 Erweiterung Norma

Norma beabsichtigt durch einen Anbau im östlichen Bereich des Gebäudes die derzeitigen knapp 800 m² Verkaufsfläche auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche und perspektivisch auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Die Gebäudekubatur wird erweitert. Bauliche Veränderungen finden im Inneren sowie im Äußeren des Marktes statt und betreffen neben der Flächenaufteilung (Verkaufsbereich/ Lager/ Personal etc.) auch eine Modernisierung der Technik und Erweiterung der Parkplatzfläche.

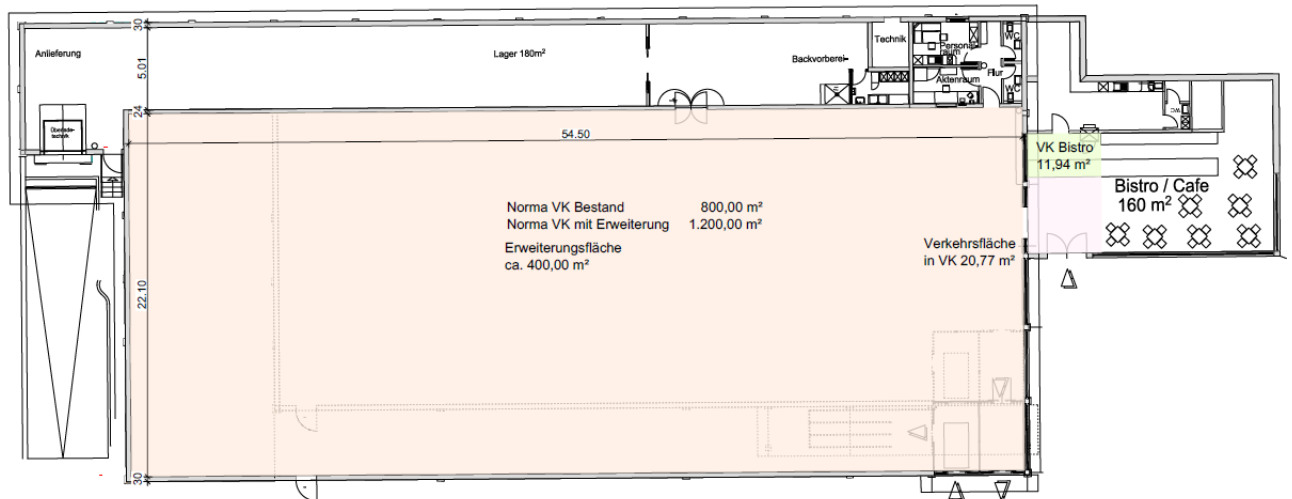


Abbildung 4: Architektenplanung der zu erweiternden Norma-Filiale
(Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich)

Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll keine Sortimentserweiterung erfolgen. Vorrangig wird es sich um eine großzügigere Warenpräsentation handeln. Anteilsmäßig werden die Warengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel
(inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren sowie Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

nach der Erweiterung weiterhin das Kernsortiment des Marktes darstellen. Ein marginaler Teil für Aktionswaren und Randsortimente bleibt bestehen.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche führt zu einem zusätzlichen Stellplatzbedarf. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die direkte Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Buhnertstraße. Die Erschließung des Norma-Marktes wird durch die Planung nicht berührt – sie erfolgt weiterhin über den bereits bestehenden Ein- und Ausfahrtsbereich.

3.4 Freiraumkonzept

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen. Diese dienen neben der Schaffung von Ausgleich auch der Eingrünung der Fläche im Übergang zum Außenbereich.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde kein gesondertes Entwässerungskonzept erstellt da durch den Bebauungsplan - an der aktuellen Situation - keine grundsätzlichen Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung erfolgt.

Das Oberflächenwasser der privaten Fläche ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung soll über das bestehende Regenrückhaltebecken erfolgen. Im Zuge der Erweiterung der Norma soll das Becken von 500 m² Sohlfläche auf 560 m² vergrößert werden. Die Erweiterung der Mulde muss über eine weitere Kaskade erfolgen, die mit einem sohlgleichen Drosselrohr mit der bestehenden Kaskade verbunden wird. Das gedrosselte Oberflächenwasser kann dann am Ende in den Kaselbach abgeleitet werden. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die Rückhaltung erhält zusätzlich einen Not-überlauf, der bei Vollenfüllung in den Kaselbach entwässert. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Die Parkplatzentwässerung erfolgt wie bei der Erstaussführung des ersten Bauabschnittes über eine breitflächige Versickerung mittels auf Lücke gesetzter Hochbordsteine.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger bzw. werden derzeit angekauft.

3.7 Planungsalternativen

Aufgrund der Planungsabsichten aus einem Bestandsbetrieb heraus eine Markterweiterung am Standort durchzuführen, ist eine alternative Standortwahl hier nicht gegeben. Der vorhandene Standort entspricht zudem den Vorgaben aus dem Interkommunale Einzelhandelskonzept⁶ für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) der Gemeinde Hetzerath sowie den weiteren planungsrechtlichen Vorgaben.

⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH „GMA“, Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land), 17. Mai 2016

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Aus dem LEP IV geht hervor, dass die Regionen für die Zuordnung der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums verantwortlich sind. Dem kommt die Regionalplanung in der Region Trier derzeit durch den neuen Entwurf des Raumordnungsplans nach. Hiernach soll Hetzerath zukünftig Grundzentrum zusammen mit der Ortsgemeinde Föhren sein.

Dennoch trifft das LEP IV wichtige Aussagen für die allgemeine planerische Entwicklung des Einzelhandels. Unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* sind folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

- Z 57** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Z 58** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (*zentrale Versorgungsbereiche* im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadt-relevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
- Z 61** Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze, die für Hetzerath mit seiner zukünftigen Funktion als kooperierendes Grundzentrum relevant ist, da hier Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nicht zulässig sind. Zudem ist Hetzerath im derzeit geltenden Raumordnungsplan kein zentraler Ort. Daher ist formal gesehen eine Zielabweichung erforderlich, um in den Rechtsstatus des Entwurfs zum neuen Raumordnungsplan zu gelangen und den großflächigen Einzelhandel planerisch zu ermöglichen.

Z 58, das sogenannte ‚städtebauliche Integrationsgebot‘ fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine Lage innerhalb eines ‚zentralen Versorgungsbereiches‘. Dies ist durch die planerische Festlegung im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes belegt, so dass der Standort die planerischen Kriterien einer Integration erfüllt. Die Lage ist zudem in Umgrenzung von Wohnnutzung als städtebaulich integriert zu betrachten. Er ist fußläufig erreichbar und sehr gut an die lokale Verkehrsinfrastruktur angebunden.

Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.) in Ergänzungsstandorten. Dies ist im vorliegenden Fall eines zentralen Versorgungsbereichs nicht prüfungsrelevant.

Z 60, das sogenannte ‚Nichtbeeinträchtigungsgesamt‘ bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, was hier auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für das geplante Vorhaben zu überprüfen und darzulegen ist. Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse, welche bereits im Einzelhandelskonzept dargestellt sind, werden in diesen Antragsunterlagen insofern nochmals zusammengefasst.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs keine räumliche Häufung, sog. Agglomeration, auftreten soll. Dieser Fall ist hier nicht zu prüfen, da der Bereich in das Nahversorgungszentrum von Hetzerath aufgenommen wurde.

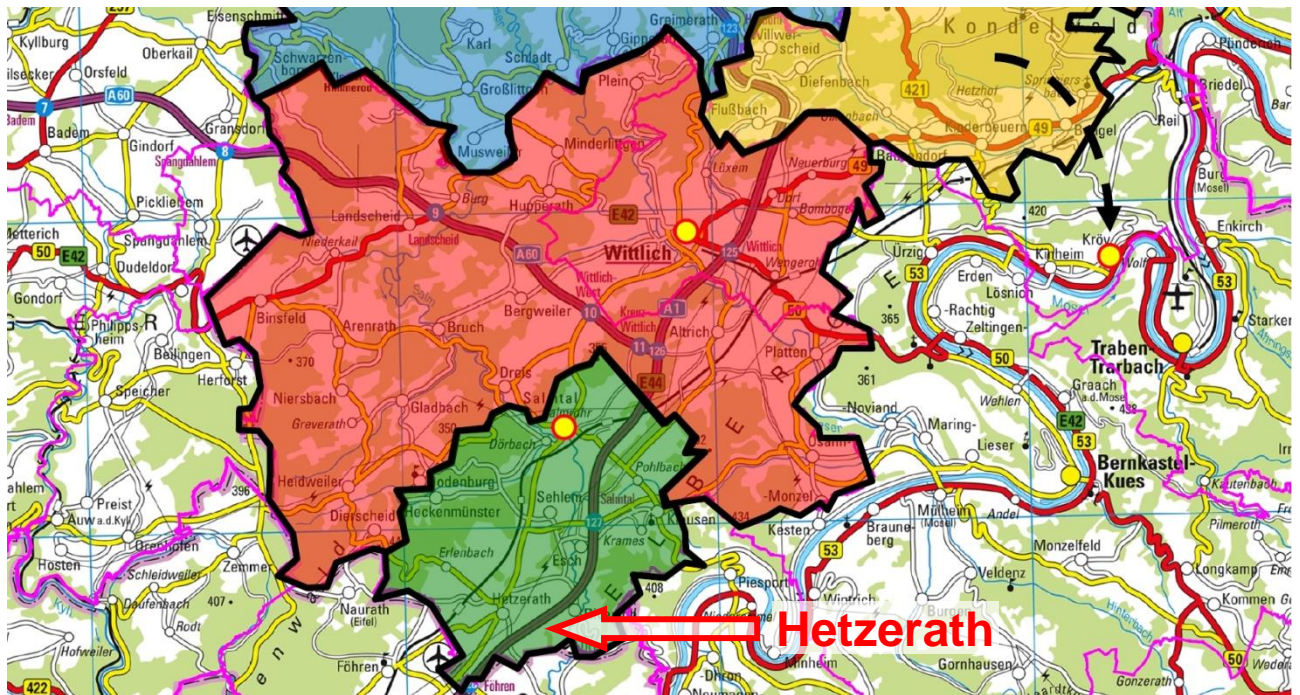
Als Ergebnis der vorgenannten Darstellung wird die Abweichung⁷ von dem Zentralitätsgebot (Ziel 57) des LEP IV zugelassen. Für die vorgenannte Bauleitplanung der VG Wittlich-Land sowie der Ortsgemeinde Hetzerath wird zudem die Abweichung von dem Zentralitätsangebot des Ziels 4.3.3.1 der Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 des PROP Trier zugelassen.

Diese Abweichungszulassung umfasst die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Norma auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 ist Hetzerath nicht als zentraler Ort geführt. Die Gemeinde fällt in den Nahversorgungs-Verflechtungsbereich des Grundzentrums bzw. Kleinzentrums Salmtal und liegt im Mittelbereich des Mittelzentrums Wittlich.

⁷ Zielabweichungsbescheid, SGD Nord, Koblenz 14.08.2018



Legende:

- Nahbereich Stadt Wittlich
- Nahbereich Kröv (Teilbereich Bausendorf)
- zentraler Ort nach LEP IV und RROP
- Nahbereich Salmtal
- Nahbereich Manderscheid

Abbildung 5: Ausschnitt Nahbereiche im Mittelbereich Wittlich
 (Quelle: TK25 | nach Planungsgemeinschaft Region Trier | eigene Darstellung)

Nach den Vorgaben des neuen Entwurfs zum Raumordnungsplan bilden Hetzerath und Föhren gemeinsam ein Grundzentrum. Dieses soll neben den beiden Orten noch einige kleinere Orte in der direkten Umgebung mitversorgen.



Abbildung 6: Ausschnitt Nahbereiche zukünftig
 (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier - ROPneu)

Der Raumordnungsplan macht weder in der geltenden noch in der neuen Fassung detaillierte Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung, die nicht durch die Vorgaben des LEP IV ohnehin zu prüfen sind. Daher werden die Details in den Raumordnungsplänen für die Anwendung in der Praxis weniger eine Rolle spielen.

Dennoch ist zu beachten, dass Hetzerath derzeit eben kein zentraler Ort ist und daher formell gesehen gegen das Zentralitätsgebot verstoßen wird, wenn ein großflächiger Betrieb geplant wird. Im Vorgriff auf den neuen Raumordnungsplan soll insofern vom Ziel der Zentralität abgewichen werden dürfen.

Um die Situation transparent aufzuzeigen, haben die beiden Gemeinden Föhren und Hetzerath gemeinsam ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, in den beiden Gemeinden eine angemessene Entwicklung zugestanden werden soll. In diesem Konzept mit Stand vom 17.05.2016 wird auf die zuvor dargestellte Situation detailliert eingegangen und Nachweis darüber erbracht, wie die beiden Gemeinden eine angemessene Entwicklung vollziehen können. Für Hetzerath ist demnach eine Erweiterungsmöglichkeit des Norma-Marktes vorgesehen.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im vorliegenden Einzelhandelskonzeptes⁸ der beiden zukünftig kooperierenden Grundzentren Föhren und Hetzerath befindet sich der Standort Norma im Nahversorgungszentrum Hetzerath und somit in einem zentralen Versorgungsbereich.

Als wichtigster bestehender Nahversorger im zukünftigen Verflechtungsbereich der beiden Orte Föhren und Hetzerath übernimmt Norma derzeit bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Nahversorgung der Bevölkerung. Daher ist eine mittel- bis langfristige Sicherung des Standortes von großem Interesse für die Bevölkerung und die Ortsgemeinde. Das planerische Ziel ist über den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes auch entsprechend dokumentiert.



Abbildung 7: Darstellung des Plangebietes im Nahversorgungszentrum Hetzerath
(Quelle: GMA, Köln: Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land))

⁸ GMA, Köln: Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land), Stand 17.05.2016

4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung (vrP) / Verträglichkeit

Im Zuge einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung⁹ wurde geprüft, ob das Vorhaben als verträglich eingestuft werden kann. Dazu wurden die Parameter geprüft:

- die maximale Gesamtverkaufsfläche und
- die sich hieraus ergebenden potenziellen Auswirkungen im Sinne des Ziels Z 60 des LEP IV.

Die Erweiterung der Norma-Filiale in Hetzerath löst auf Grundlage der vorliegenden Begutachtung keine wesentlichen Auswirkungen aus.

Auf die Ausführung des Zielabweichungsbescheids¹⁰ durch die SGD Nord wird verwiesen.

4.5 Landschaftsplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans aus dem Jahr 2005 ist die Fläche südlich des Kaselbachs zur Entwicklung vorgesehenes Dauergrünland extensiv kategorisiert. Daran angrenzend sieht die Landschaftsplanung ein Siedlungsgebiet mit Durchgrünung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass der Landschaftsplan kein rechtsverbindliches Planungsinstrument darstellt und somit auch keine Festsetzungen, sondern lediglich Hinweise enthält. Im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan dient der Landschaftsplan als Orientierungshilfe der Gemeinde zur Vorbereitung der Bauleitplanung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte sind behördenverbindlich.

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als vorgelagerte Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden. Der derzeitige wirksame FNP der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 stellt derzeit für den westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Fläche für den Allgemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz/ Dorfplatz (vgl. **Abbildung 8**) dar. Darüber hinaus ist der östliche Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit nicht entsprochen und der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 24. Fortschreibung anzupassen. Künftig wird für den Bereich eine Sonderbaufläche dargestellt.



Abbildung 8: Darstellung des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf laut FNP 2006 sowie Darstellung der 24. Teilfortschreibung

(Quelle: Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land | ohne Maßstab)

⁹ Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG), SGD Nord, Koblenz 28.01.2019

¹⁰ Zielabweichungsbescheid, SGD Nord, Koblenz 14.08.2018

Folgende Nebenbestimmungen resultieren aus dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens¹¹:

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan sind der entsprechende Betriebstyp, die Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen darzustellen bzw. festzusetzen.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt.

5.1 Naturschutz

Neben der im vorliegenden Umweltbericht unmittelbar integrierten Grünordnungsplanung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erarbeitet. Hierbei wurden gängige, derzeit übliche Umweltverfahren und Techniken angewandt.

Zur lokalen Umwelt sind - über die genannten speziell zum Bebauungsplan erstellten Umweltgutachten und Fachplanungen hinaus - zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachausagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche im Bebauungsplan ggf. verbindlich zu berücksichtigen sind. Dies betrifft zunächst insbesondere die Vorgaben der Landschaftsplanung z.B. zur Minimierung der Versiegelung. Örtlich sind des Weiteren Flächen vorhanden, welche dem Biototypen-Pauschalschutz unterliegen; in diese geschützten Flächen darf nicht eingegriffen werden. Beim tangierten ‚Kaselbach‘ sind zudem diverse grundsätzliche Vorschriften zum Gewässerschutz sowie zur ‚Aktion Blau‘ zu berücksichtigen. Der ‚Kaselbach‘ und die zugehörige Aue sind auch gemäß Planung vernetzter Biotopsysteme zu erhalten / entwickeln.

Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind ausgeschlossen. Auch unabwägbar Konflikte mit dem Besonderen Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung fanden detaillierte örtliche Bestandsaufnahmen von ‚Natur und Landschaft‘ (einschließlich Biotopverbund) statt. Diese haben zusammenfassend ergeben, dass im Plangebiet grundsätzlich mit einer Wasserbeeinflussung der Flächen aufgrund der Lage in der Kaselbachaue zu rechnen ist. Das Plangebiet tangiert den Kaselbach in begradigter bis naturnaher (Ostabschnitt) Ausprägung. Derzeit ist im Baubestand eine defizitäre Durchgrünung / Eingrünung festzustellen, insbesondere auf den großflächigen Parkplatzflächen sowie zur fehlenden randlichen Bepflanzung im Übergang zu östlichen Außenbereichen. Die örtlichen naturnahen Bachabschnitte und Ufergehölzbestände sind dagegen von sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Auch das vorhandene naturnahe Rückhaltebecken und Relikte einer Nass- und Feuchtwiese übernehmen aktuell hohe Naturschutzfunktionen.

Aus den grünordnerischen Bestandsaufnahmen ließen sich dann in der Folge dezidierte landespflegerische Zielvorstellungen, beispielsweise zum Verbot von Eingriffen in geschützte naturnahe Bachabschnitte und Ufergehölze, Einhalten von geltenden Schutzabständen zum Kaselbach, Eingrünung des vorhandenen Baubestandes in die östliche Landschaft sowie zur Stellplatzbegrünung ableiten.

¹¹ Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG), SGD Nord, Koblenz 28.01.2019

Bei vergleichender etwaiger Nichtdurchführung der Bauleitplanung wäre zu erwarten, dass voraussichtlich die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet langfristig verblieben, insbesondere die im Osten des Bebauungsplan derzeit vorhandenen Wiesenflächen. Andererseits wäre weiterhin eine mangelhafte Eingrünung / Durchgrünung des Plangebiets dauerhaft gegeben.

Durch die vorliegende Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan wurden folgende festsetzbare Umweltmaßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen benannt: Naturnahe Eingrünung, Wasserdurchlässige Beläge, Stellplatzbegrünung. Mit diesen Maßnahmen können zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche aufgrund von ergänzender Versiegelung und Bebauung sowie Verlust von Biotop- und Nutzungstypen prognostiziert werden, vollständig vor Ort ausgeglichen werden. Aufgrund der Bauleitplanung ist zudem kein Eingriff in biotopgeschützte Ufergehölzbestände des Kaselbachs zu erwarten. In das Ufergehölz mit Biotoptypen-Pauschalschutz im rückwärtigen Umfeld des vorhandenen Rückhaltebeckens wird vorhabenbezogen nicht eingegriffen. Zum späteren Bauantrag wird hierzu ein ingenieurtechnisches Entwässerungskonzept erstellt. Die im Plangebiet bereits bestehenden Baubestandsflächen erfordern grundsätzlich keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich, da dortige Eingriffe bereits vor Jahren erfolgt sind.

Anderweitige verbindliche grünordnerische Planungsmöglichkeiten wären grundsätzlich möglich. Bei einem vollständigen Verzicht auf örtliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen, insbesondere der ‚Naturnahen Eingrünung‘, wäre demnach eine externe naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, was jedoch städtebaulich nicht beabsichtigt ist.

Neben den grünordnerischen Maßnahmen sind weitere Umweltmaßnahmen durch die vorliegende Bauleitplanung geregelt / konzipiert. Gemäß eigens zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten (Schalltechnischer Untersuchungsbericht) werden demnach Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionen / Emissionen zum Vorhaben ergriffen, u.a. eine Schallschutzwand. Des Weiteren sind Maßnahmen zum örtlichen Wasserhaushalt sowie zur Entwässerung vorgesehen; es erfolgt demnach weiterhin eine Niederschlagswasserbehandlung über ein bereits bestehendes Rückhaltebecken, welches vorhabenbezogen vergrößert und umgestaltet wird. Zum späteren Bauantrag wird hierzu ein ingenieurtechnisches Entwässerungskonzept erstellt, inkl. der zugehörigen wasserrechtlichen Verfahren. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist zum Marktvorhaben gewährleistet. Gezielte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen sind zum Vorhaben nicht erforderlich. Eine erhebliche Hochwassergefährdung ist nicht gegeben.

Es ist zusammenfassend nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung außerhalb des Naturschutzes sonstige erhebliche Umweltauswirkungen (insbesondere auf die Menschengesundheit) eintreten werden. Auch aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung im Zusammenhang mit der dauerhaften Inanspruchnahme von Wiesenflächen. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben. Waldsachgüter sind nicht berührt.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt soll zudem schließlich später überwacht werden; hierzu wurden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen zur regelmäßigen Überprüfung der Naturschutz-Eingriffsregelung sowie zur Überwachung sonstiger, insbesondere derzeit nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht / Grünordnungsplan wird verwiesen.

5.2 Immissionsschutz (Ergebnis Schalltechnischer Untersuchungsbericht)

Im Zuge der Planaufstellung zum Bebauungsplan „Im Buhnert“ wurde ein schalltechnisches Gutachten¹² erstellt. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen war die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen

¹² Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Stand 30.10.2019

Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017“, berücksichtigt worden, wonach die Gesamtbeurteilung aller gewerblichen Immissionen an einem Immissionsort den Immissionsrichtwert nicht überschreiten darf. Die Ermittlung der schalltechnischen Emissionen gehen vom bestehenden Norma-Markt und dessen geplanter Erweiterung und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der Nachbarbebauung mit schutzbedürftigen Räumen aus.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der von den anliefernden LKW ausgehenden Geräuschimmissionen eine Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ausgeschlossen ist, da die zu erwartenden Spitzenpegel (Rangieren, Bremsvorgänge) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nacht überschreiten würden. Eine Anlieferung der Bäckerei vor 6:00 Uhr ist auch aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht nach der Vorgaben der TA Lärm nicht zulässig. Die Zu- und Abfahrten zur beurteilenden Anlage führen zu keiner immissionsrelevanten Verkehrserhöhung auf der öffentlichen Straße.

Entscheidend ist, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um eine bauliche Erweiterung des Bestandsmarktes ohne eine Sortimentserweiterung handelt. Die Anzahl der Stellplätze vergrößert sich um 33 Einheiten. An den Anliefer- und Öffnungszeiten ändert sich im Zuge der geplanten Erweiterung nichts. Die Anlieferung verschiebt sich durch die Erweiterung lediglich um einige Meter.

In der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Vorhaben ist im südwestlichen Bereich in Orientierung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung eine 2,50 m hohe Schallschutzwand berücksichtigt worden. Das Gebäude selbst wirkt lärmabschirmend. Um zu gewährleisten, dass bei einem potentiellen Neubau eines Vorhabens keine erheblichen Lärmauswirkungen resultieren, wird entlang der südlichen, südwestlichen Baugrenze eine durchgängige 2,50 m hohe Schallschutzwand festgesetzt. Eine entsprechende Wand kann entfallen, wenn, wie im untersuchten Fall vorliegend, das Gebäude selbst eine lärmabschirmende Wirkung erzielt. Die konkreten Lärmauswirkungen sind auf Ebene der Baugenehmigung zu untersuchen. Hierunter fallen insbesondere betriebsbezogene Regelungen zum Lärmschutz (z.B. Betriebszeitenregelungen). Diese können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden.

Aus schalltechnischer Sicht sind Bauvorhaben entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans immissionsschutzrechtlich umsetzbar.

5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Es weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

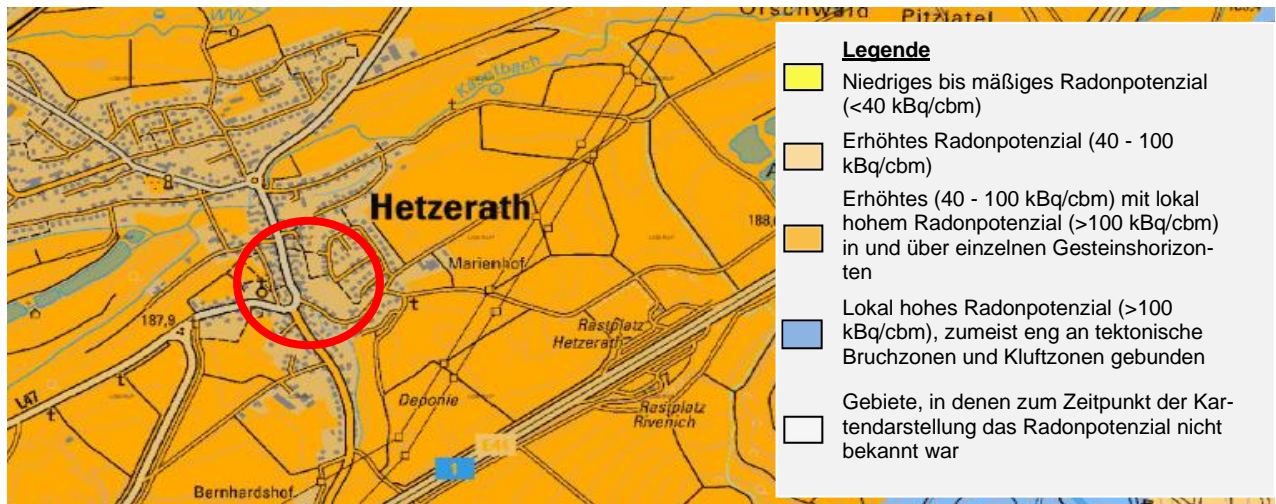


Abbildung 9: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Hetzerath
(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5 | ohne Maßstab | 2019)

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m ³ in der Raumluft bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehm Böden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie B	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehm Böden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

Tabelle 1: **Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonmessungen**
(Quelle: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>)

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II)

Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ festgesetzt. Im Einzelnen wird hier eine Nutzung bestimmt, die den konkreten Einzelfall berücksichtigt und die Nutzungsart insofern im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten präzisiert. Kern der Festsetzungen ist die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel in Form von Lebensmitteldiscountern¹³ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und einer Mindestverkaufsfläche von 1.000m². Darin beinhaltet sind alle gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung als Verkaufsfläche zu wertenden Anteile der Geschossfläche des Betriebes. Dazu gehören neben dem eigentlichen Verkaufsraum mit Kassen- und Vorkassenzone auch der Windfang und der Vorbereich der Pfandautomaten.

Mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.000 m² soll sichergestellt werden, dass, gemäß planerischen Willen der Ortsgemeinde, großflächiger Einzelhandel in Form mit dem Sortimentsumfang von Lebensmitteldiscountern zur Versorgung der Bevölkerung in Hetzerath gesichert ist. Die maximale Verkaufsfläche von 1.200m² entspricht der Verträglichkeit des Vorhabens und ist gemäß Ergebnis zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung entsprechend als maximale Verkaufsfläche festzusetzen.

Zu den Detailfestsetzungen gehören zulässige Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzept¹⁴ für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) (vgl. Kap. 2.2 Seite 41). Sie beziehen sich sowohl auf einzelne Warengruppen sowie definierte Sortimentslisten, welche ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen sind, aber auch auf Regelungen zu Aktionswaren.

Tiernahrung ist gemäß Interkommunalem Einzelhandelskonzept den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der Plangeber geht vorliegend davon aus, dass Tiernahrung als nahversorgungsrelevantes Sortiment im Plangebiet zulässig ist.

Darüber hinaus sind wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiches (sog. Aktionswaren) zulässig. Aktionswaren sind solche Artikel, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine den Nahversorgungsartikeln nur untergeordnete Verkaufsfläche einnehmen. Als untergeordnet gilt im Allgemeinen alles was, weniger als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt. Bei einem typischen Markt mit einer Verkaufsfläche maximal 1200 m² Verkaufsfläche der beschriebenen Größenordnung nehmen die Aktionswaren meist einen Flächenanteil von 60-90 m² ein und liegen somit unterhalb der anzunehmenden Prozentzahl.

Somit werden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Hetzerath aufgegriffen und verbindlich umgesetzt. Es ist demnach zu erwarten, dass eine schädliche Entwicklung durch die detaillierten Festsetzungen ausgeschlossen werden kann, da die definierten Angaben zur Verkaufsfläche und zu den zulässigen Sortimenten im Rahmen der Planung auch auf ihre Auswirkungen hin überprüft wurden.

¹³ Gemäß Entscheid zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung.

¹⁴ GMA, Köln: Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land), Stand 17.05.2016

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellte überbaubare Fläche des festgesetzten Sondergebietes SO_{EZH}.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebliche Zahl ist die in der Planzeichnung zu dem Sondergebiet festgesetzte Baufläche.

Mit der Festsetzung der GRZ wird mit 0,8 eine typische Regelung für Sondergebiete aufgenommen. Für Stellplätze wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 – also 90 % der Grundstücksfläche – ausnahmsweise zugelassen werden kann. Auch hierbei handelt es sich um eine für Einzelhandelsbetriebe typische Festsetzung, da die Auswirkungen in der Regel – wie auch hier – durch Regelungen zur Entwässerung und Versickerung sowie zum Ausbau der Freiflächen nicht wesentlich sind und die von der Festsetzung betroffene Gesamtfläche relativ gering ist.

Die Ortsgemeinde strebt im Plangebiet eine innerortstypische Bauweise an, die sich an der im Plangebiet selbst und in der Umgebung vorhandenen Bebauung orientiert und dementsprechend in das Gesamtbild des Ortes harmonisch einfügt.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung zur Grundflächenzahl um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung des im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudebestandes und des gegenwärtigen Umgebungscharakters sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe von 7,00 m und der Firsthöhe von 10,50 m werden die bestehenden Höhen des Norma-Marktes aufgenommen.

Die festgesetzten Höhen werden benötigt, um die Nutzung des Gebäudes als Lebensmittelmarkt bei zeitgemäßer energetischen Bauweise umzusetzen.

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) im SO_{EZH} ist die Höhenlage der an das Bauvorhaben westlich angrenzenden Verkehrsfläche. Die maßgeblichen unteren Bezugspunkte für das Baufenster wie folgt festgesetzt: 160,00 m ü. NHN (vgl. Planeintrag).

Bei Flachdächern richtet sich die Oberkante der Attika nach der vorgeschriebenen Traufhöhe von max. 7,00 m. Damit soll hinsichtlich der angrenzenden Bebauung im süd-, südwestlichen Bereich der „Buhnertstraße“ ein besserer Übergang sichergestellt werden.

Das Überschreiten des Gebäudehöchstmaßes durch technische Anlagen ist zulässig. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die städtebauliche Gestaltung und die Eigenart der Umgebung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt werden. Dadurch fügt sich das Vorhaben auch durch einen Anbau in die nähere Umgebung mit ein. Es ist nicht mit Störwirkungen zu rechnen, die gebietsuntypische Gebäudekubaturen hervorrufen würden.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung ist ein durch bauliche Anlagen zu überbauender Bereich mit Baugrenzen dargestellt. Diese überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den geplanten bzw. vorhandenen Baukörpern und gibt einen geringen Puffer aus, um auf kleinere Modifikationen an den geplanten Baukörpern reagieren zu können. Die Bebauung der Hauptbaukörper hat innerhalb der Baufenster zu erfolgen.

Die so vorgenommene Orientierung der Baugrenzen in den südlichen Bereich des Plangebietes verfolgt zudem das Ziel, die Stellung der Marktgebäude zur schalltechnischen Abschirmung entlang der vorliegend immissionsempfindlichsten Nutzungen in der „Buhnertstraße“ zu gewährleisten, so dass die lärmemittierenden Park- und Rangierflächen in der Folge überwiegend auf der marktabgewandten Nordseite angelegt werden müssen. Zusammen mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG“ (vgl. Planzeichen 15.6 der Planzeichnung) kann ein Höchstmaß an Schallschutz für die angrenzenden immissionsempfindlichen Nutzungen gewährleistet werden (vgl. Kap. 5.2).

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes **SO_{EZH}** als auch in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen [St] zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich großflächiger Einzelhandel – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. Die Lage der Stellplätze wurde durch Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung vorgegeben. Sie berücksichtigt bereits die Zufahrten zu den beiden Grundstücken und die randlichen Eingrünungen.

Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

6.1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des **SO_{EZH}** dargestellte Ein- und Ausfahrt entspricht räumlich der bereits vorhandenen Zufahrt des Norma-Marktes. Weitere Zufahrten sind darüber hinaus nicht notwendig.

Die festgesetzte Breite von 10,20 m für die Ein- und Ausfahrt zum Norma-Markt (**SO_{EZH}**) bietet ausreichend Fläche um die sichere und zügige Befahrung des Stellplatzbereichs zu gewährleisten.

Für den Ausbauzustand der angrenzenden Straße „Buhnertstraße“ ergibt sich durch die Festsetzung keine Änderung. Die Straße ist bereits vorhanden und entsprechend der Anforderungen ausgebaut.

6.1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der privaten Fläche ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung soll über das bestehende Regenrückhaltebecken erfolgen. Im Zuge der Erweiterung der Norma soll das Becken von 500 m² Sohlfläche auf 560 m² vergrößert werden. Die Erweiterung der Mulde muss über

eine weitere Kaskade erfolgen, die mit einem sohlgleichen Drosselrohr mit der bestehenden Kaskade verbunden wird. Das gedrosselte Oberflächenwasser kann dann am Ende in den Kaselbach abgeleitet werden. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die Rückhaltung erhält zusätzlich einen Notüberlauf, der bei Völlfüllung in den Regenwasserkanal der entwässert. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Die Parkplatzentwässerung erfolgt wie bei der Erstaussführung des ersten Bauabschnittes über eine breitflächige Versickerung mittels auf Lücke gesetzter Hochbordsteine.

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

Wasserdurchlässige Beläge

Neu anzulegende Kfz-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, soweit dort keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder abgestellt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

6.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stellplatzbegrünung & Naturnahe Eingrünung (A1)

Die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich A1 sowie in der der Fläche zur „Umgrenzung [...] oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [...]“ dienen der Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten. Außerdem soll durch die Anpflanzung ein fließender Übergang zum angrenzenden Grünland gewährleistet werden.

6.1.9 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Mit der Festsetzung der zeitnahen Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Festsetzungen der Grünordnung unmittelbar im Zusammenhang mit der Baumaßnahme umgesetzt werden und nicht unbegründet auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden.

6.1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

In diesem Bereich ist gemäß schalltechnischer Untersuchung die Errichtung einer Lärmschutzwand zu errichten. Diese wird nicht erforderlich sofern im Rahmen des Baugenehmigungsantrags der Nachweis erbracht wird, dass durch die baulichen Anlagen eine abschirmende Wirkung erfolgt und somit der Schallschutz gewährleistet ist.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden nur in geringem Umfang gestalterische Anforderungen an das Gebiet festgesetzt.

Zum einen wird die Pflicht zur Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren. Darüber hinaus werden Aussagen zu Ort und Maß der im Gebiet anzubringenden Werbeanlagen getroffen. Dadurch wird ein negativer Einfluss auf das gebietstypische Erscheinungsbild durch überdimensionierte oder den Verkehrsfluss negativ beeinflussende Werbeanlagen vermieden.

6.2.1 Dachform, Dachneigung,

Im Geltungsbereich sind Sattel, Pultdächer, Flachdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig. Durch diese Dachgestaltung wird so ein bestmöglicher Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen. Des Weiteren stellen die benannten Dachformen eine gängige Bauweise von Einzelhandelsvorhaben dar.

Bei der Ausführung eines einseitig verlaufenden Pultdachs richtet sich das Gefälle in Richtung der süd-, südwestlichen Wohnbebauung entlang „Buhnertstraße“ (vgl. **Abbildung 10**). Damit soll hinsichtlich der angrenzenden Bebauung im süd-, südwestlichen Bereich der „Buhnertstraße“ ein besserer Übergang sichergestellt werden.

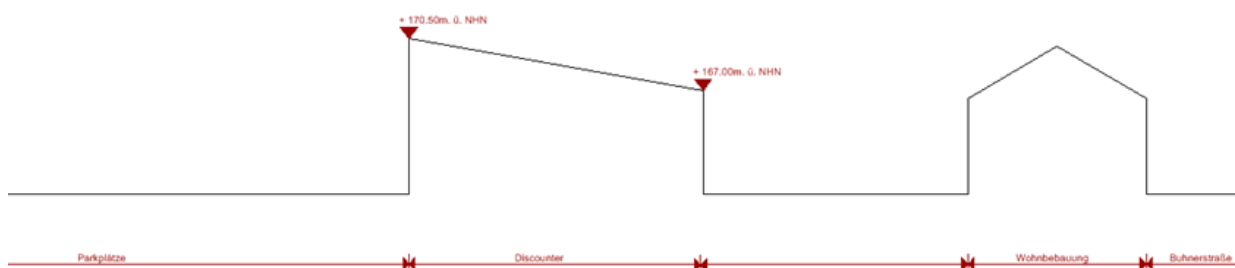


Abbildung 10: Schnitt Ausführung Pultdach
(Quelle: ISU Bitburg, 2019)

6.2.2 Werbeanlage

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer einheitlichen Gestaltung und sollen dazu beitragen, dass diese sich in das Ortsbild einfügen und nicht überdimensioniert auf die Umgebung wirken.

6.2.3 Gestaltung des Grundstücks

Es werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung, die Teil der Festsetzung war, umgesetzt wird.

6.2.4 Müllbehälter

Eine weitere Festsetzung bezieht sich auf die blickdichte Abpflanzung von Müllbehältern, sofern diese nicht anderweitig in den Baukörper integriert werden. Hierdurch soll das Erscheinungsbild der Umgebung vor Einblicken in Mülllagerplätze und ungeordnete Abstellflächen geschützt werden. Die Festsetzung dient somit der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur und dem Nachbarschutz sowie dem Landschaftsbild.

6.3 Sortimentsliste der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

In dem Bebauungsplan wurde die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzept¹⁵ für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) integriert, damit eine Vergleichbarkeit der zulässigen mit den unzulässigen Sortimenten im Rahmen des Bebauungsplans möglich wird.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

7 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Hetzerath als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde 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")

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

¹⁵ GMA, Köln: Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land), Stand 17.05.2016

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		8.510	100,0 %
Sondergebiet EZH	Gesamt	6.381	74,6 %
	davon Baufenster	3.921	46,1 %
	davon Stellplätze	2.429	28,5 %
Private Grünfläche	Gesamt	1.726	20,1 %
	davon Regenrückhaltung	748	8,7 %
	davon Anpflanzfläche	647	7,6 %
	davon Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	324	3,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche		429	5,0 %

Tabelle 2: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
 (Quelle: eigene Darstellung)

9.2 Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan ‚Im Buhnert‘ der Gemeinde Hetzerath beizufügen.

Aufgestellt durch

Gemeinde Hetzerath

Hetzerath, den 22 FEB 2022

Werner Monzel, Ortsbürgermeister

