

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Losheim am See 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Keil Konzepte

Stockholmer Straße 20-22
67346 Speyer



In Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Losheim am See

Merziger Straße 3
66679 Losheim am See



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Daniel Jonas

Stand: **10.04.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Ergänzung der lokalen Nahversorgungsstruktur	1
1.1.2 Erhöhung der Flächeneffizienz	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	5
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.3 Restriktionen für die Planung	7
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>7</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-EZH)	8
<u>6</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>9</u>
6.1 Auswirkungen der Planung	9
6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	9
6.1.2 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	10
6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	10
6.1.6 Auswirkungen auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	10
6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	10
6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	11
6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	11
6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans	11
6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes	11
6.3 Fazit	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	3
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
Abbildung 3: Ausschnitt des LEP Umwelt	6

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat am __.__.____ den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des vorhabebezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“ im Bereich Haagstraße 50 gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für die Änderung des vorhabebezogenen Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Ergänzung der lokalen Nahversorgungsstruktur

Das Ziel und der Zweck dieser Planung, eine Bäckerei auf dem Supermarktparkplatz zu etablieren, besteht in der gezielten Ergänzung der lokalen Nahversorgungsstruktur. Die Bäckerei erweitert das bestehende Angebot und trägt zur Verbesserung der Versorgungslage bei, indem sie den Anwohnern und Kunden des Supermarkts eine zusätzliche, tägliche Einkaufsmöglichkeit für frische Backwaren bietet. Diese Ergänzung stärkt die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts und fördert eine höhere Kundenfrequenz, insbesondere durch die Synergieeffekte zwischen den ansässigen Geschäften. Supermarkt- und Bäckereibesucher können ihre Besorgungen an einem Ort erledigen, was den Aufenthalt auf dem Parkplatz optimiert und den Standort für die Kunden noch attraktiver macht. Gleichzeitig profitieren beide Geschäfte von der verstärkten Kundenzahl und der besseren Auslastung der Fläche. Insgesamt trägt die Bäckerei dazu bei, die lokale Nahversorgung zu stärken und den Zugang zu täglichen Grundbedürfnissen weiter zu verbessern.

Die 2. Änderung des vorhabebezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Bäckerei auf dem Supermarktparkplatz trägt zur Steuerung der innerstädtischen Einzelhandelsnutzung bei, indem sie die vorhandene Einzelhandelsstruktur sinnvoll ergänzt und stärkt. Durch die Integration einer weiteren, gut nachgefragten Dienstleistung in unmittelbarer Nähe zum Supermarkt wird das Angebot für die lokale Bevölkerung erweitert, ohne die Funktionsfähigkeit des bestehenden Einzelhandelsstandorts zu beeinträchtigen. Die Bäckerei fördert die Vielfalt des Einzelhandels im unmittelbaren Umfeld und verbessert die Erreichbarkeit wichtiger Grundversorgungseinrichtungen. Gleichzeitig wird eine gezielte Nutzung von bereits erschlossenen Flächen ermöglicht, die der Förderung einer kompakten, attraktiven Innenstadtstruktur dient und die Einzelhandelsnutzung innerhalb der bestehenden urbanen Strukturen unterstützt. So trägt die Planung zur weiteren Attraktivität und Vitalität des innerstädtischen Handels bei.

1.1.2 Erhöhung der Flächeneffizienz

Darüber hinaus sind Ziel und der Zweck dieser Planung, eine Bäckerei auf dem Supermarktparkplatz zu errichten, die Erhöhung der Flächeneffizienz. Der bestehende Supermarktparkplatz ist verkehrlich gut erschlossen und bietet eine effiziente Anbindung an das Straßennetz, was den Standort für zusätzliche Nutzungen attraktiv macht. Durch die Errichtung einer Bäckerei auf einem Teil dieser Fläche wird der ungenutzte Raum sinnvoll aufgewertet und es erfolgt ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche. Die kurzen Wege zwischen Supermarkt und Bäckerei verbessern die Zugänglichkeit und erleichtern den Kunden den Zugang zu beiden Angeboten, ohne den Parkplatz zu verlassen. Dies steigert nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern trägt auch dazu bei, die Fläche effizienter zu nutzen, indem mehrere Versorgungsfunktionen an einem zentralen Ort gebündelt werden. So wird der Supermarktparkplatz nicht nur als Abstellfläche genutzt, sondern als funktionaler Teil der lokalen Infrastruktur aufgewertet.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Losheim am See. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See beschlossen, die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi Haagstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 6.500 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Kernortes von Losheim am See in unmittelbarer Nähe zu weiteren Einzelhandelsgeschäften. Es umfasst einen Aldi Markt sowie den dazugehörigen Parkplatz.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung ist das Gelände nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 304 m über NN.

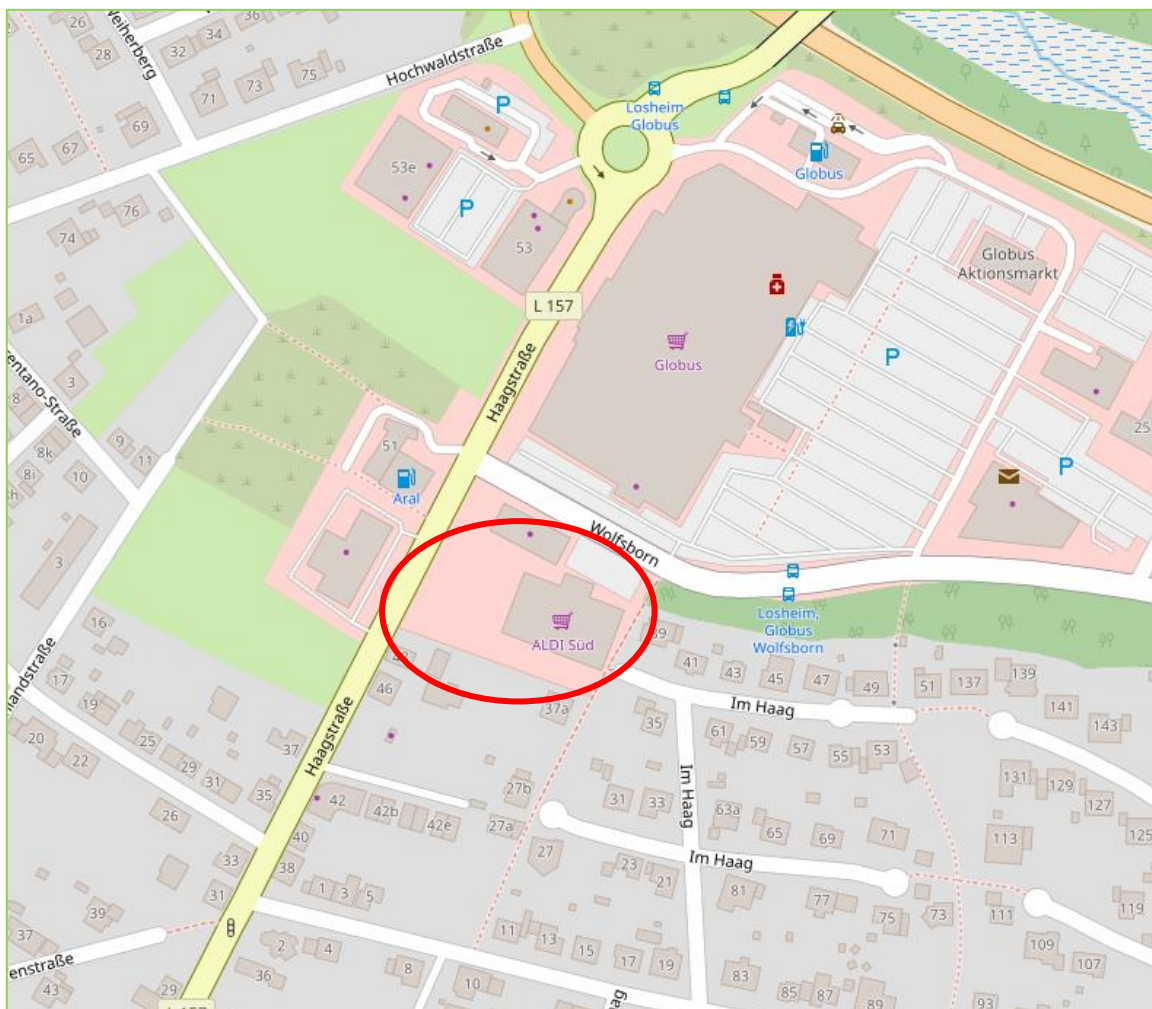


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf Flur 4 der Gemarkung Losheim, über die Parzellen 13/2 und 16/6.

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Gebäudewand des angrenzenden Fressnapf Marktes
- Im Westen: durch die Haagstraße
- Im Süden: durch die Grundstücksgrenzen zu zwei Einfamilienhäusern
- Im Osten: durch die Straße „Im Haag“

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Losheim und umfasst das Gelände des bestehenden Aldi-Marktes in der Haagstraße. Der Geltungsbereich wird weitgehend von dem Marktgebäude sowie den zugehörigen Stellplatzflächen eingenommen, wodurch bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt. Westlich des Plangebiets, entlang der Straße, befinden sich Gehölzbeete. Natürliche oder naturnahe Strukturen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Aufgrund der ökologischen Situation des Gebietes (alle Flächen zum größten Teil vollversiegelt) fällt dem Gebiet keine klimaökologische Bedeutung zu.

Umgebungsnutzung

Die Umgebung des Plangebiets ist aufgrund der innerörtlichen Lage vollständig bebaut. Im Norden und Westen sind gewerbliche und Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt, während im Süden und Osten Wohnbebauung angrenzt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Süden und im Westen des Plangebietes liegen vereinzelt Baulücken vor.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14.07.2006 ist die Gemeinde Losheim am See bezüglich der zentralörtlichen Gliederung ein Grundzentrum.

Die Gemeinde Losheim am See hat laut Landesentwicklungsplan Siedlung des Saarlandes als Grundzentrum die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem jeweiligen Nahbereich mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu versorgen, die für den kurzfristigen, täglichen Bedarf notwendig sind. Dazu gehören insbesondere die Versorgung mit Lebensmitteln sowie die Bereitstellung von Dienstleistungen des täglichen Lebens. Als Grundzentrum soll die Gemeinde ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen bieten und nach Möglichkeit an leistungsfähigen Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Die Entwicklung der Grundzentren ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung des ländlichen Raums als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum. Durch die gebündelte Infrastruktur in den Mittel- und Grundzentren werden Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile geschaffen, die die Bedeutung dieser Orte als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte verstärken. Die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen sowie die Bereitstellung zentraler Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen bedarfsgerecht an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und gesichert werden. Die Gemeinde Losheim am See ist als Grundzentrum daher auch als Standorte für Einrichtungen des überörtlichen täglichen Bedarfs von Bedeutung, die entsprechend ihrer Entwicklung und dem Bedarf ausgebaut werden sollen.

Die Gemeinde Losheim am See ist nicht an eine raumordnerische Siedlungsachse gebunden.

Des Weiteren wird die Gemeinde Losheim am See bezüglich der im LEP Siedlung festgelegten Raumkategorien dem ländlichen Raum zugeordnet. Als ländlicher Raum wird ein großflächiges Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil bezeichnet. Der ländliche Raum ist im Verhältnis zum Ordnungsraum wesentlich dünner besiedelt, was tendenziell zu nachteiligen Erreichbarkeitsverhältnissen bei Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge führt.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Stärkung der Losheimer Einzelhandelsstruktur im Kernort und entspricht damit den Vorgaben des LEP Siedlung

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Darüber hinaus übernimmt der LEP Umwelt lediglich die Ortslage von Losheim am See nachrichtlich.

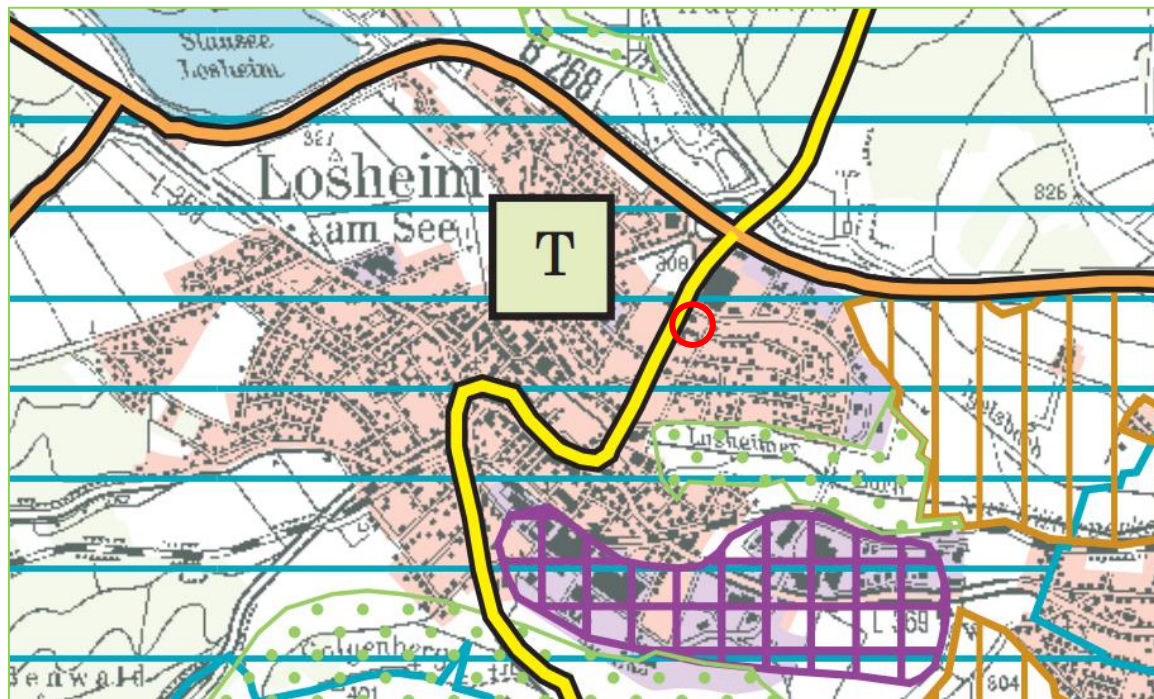


Abbildung 3: Ausschnitt des LEP Umwelt

Vorranggebiet für Grundwasserschutz

„(56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden. Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Möglichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. Insbesondere seitens der Landwirtschaft ist darauf zu achten, dass durch eine angemessene Landbewirtschaftung das Grundwasser nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wieder aufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.“

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine Umgestaltung von Parkfläche handelt, die unter Berücksichtigung aller relevanten Auflagen und Verordnungen bei der Realisierung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser hat.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See sieht für das Planungsgebiet eine Sonderbaufläche vor, die gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt wird. Damit kann die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen, wie z.B. immissions- bzw. wasserrechtliche Vorgaben eingeschränkt.

Diese Restriktionen sind bei der Planung zu beachten. Im Einzelnen wurden im Planungsgebiet folgende nutzungseinschränkende bzw. beeinflussende Auflagen ermittelt:

4.3.1 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Losheim, OT Mitlosheim, Niederlosheim, Wahlen“ vom 05. März 1991.

Die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien sind bei der Planung zu berücksichtigen, d.h. es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

4.3.2 Immissionsschutz

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies heißt, die Immissionen sind zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß zu reduzieren.

Durch den Bau eines Verkaufsmoduls für eine Bäckerei sind keine zusätzlichen Verkehrsmengen in der Haagstraße und im Planungsgebiet zu erwarten, da zu erwarten ist, dass vor allem Kunden angesprochen werden, die ohnehin den Parkplatz des Aldis oder eines umliegenden Marktes aufsuchen. Somit sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte abzusehen. Der Anlieferverkehr erfolgt in einem moderaten Maße, da die Mengen an Rohstoffen und Produkten überschaubar sind. Die Lieferfahrzeuge sind in der Regel klein, sodass hier kein merkliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Ebenso ist keine Erhöhung des Kundenverkehrs abzusehen, da das Warensortiment nicht erweitert wird und eine Erweiterung der Parkplätze nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. So wird es zu keiner Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kommen.

Auch durch Lüftungs- und Kühlanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Verkaufsmoduls keine wesentlichen Lärmemissionen zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

5 PLANFESTSETZUNGEN

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird ausschließlich das Verkaufsmodul für eine Bäckerei mit einer Gesamtfläche von maximal 170 qm (inklusive Außenbereich) textlich im Rahmen

der Sondergebietsfestsetzung und durch Definition einer Baugrenze neu festgesetzt. Zu allen anderen Festsetzungen, insbesondere der Festsetzung des SB-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.110 qm, werden keine weiteren Aussagen getroffen.

Diese Einschränkung der Begründung resultiert aus der Tatsache, dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits rechtskräftig beschlossen und in der bisherigen Planung abschließend geprüft sowie begründet wurden. Die aktuelle Planänderung beschränkt sich auf die Anpassung und Konkretisierung des Verkaufsmoduls der Bäckerei, um den geänderten Anforderungen an die Nutzung dieses Teilbereichs des sonstigen Sondergebiets (SO-EZH) Rechnung zu tragen.

Die Beschränkung der Begründung auf die geänderte Festsetzung gewährleistet eine zielgerichtete und klare Dokumentation des Änderungsanliegens, ohne den Bestand der unveränderten Festsetzungen unnötig erneut zu diskutieren oder infrage zu stellen. Dies entspricht der gängigen Praxis bei Änderungen bestehender Bebauungspläne und stellt sicher, dass die Planung weiterhin rechtssicher und nachvollziehbar bleibt.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-EZH)

Festsetzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet – Hier: großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-EZH) festgesetzt.

Zulässig sind hier gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

- SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.110 qm
- Verkaufsmodul für eine Bäckerei mit einer Gesamtfläche von maximal 170 qm (inklusive Außenbereich)

Erklärung / Begründung

Die Ergänzung der Festsetzung um ein Verkaufsmodul für eine Bäckerei mit einer Gesamtfläche von maximal 170 qm (inklusive Außenbereich) dient der gezielten Weiterentwicklung des sonstigen Sondergebiets (SO-EZH) im Bebauungsplan. Diese Änderung ermöglicht eine differenzierte Nutzung des Planungsgebiets und trägt den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung nach wohnortnaher Versorgung mit Backwaren und ähnlichen Produkten Rechnung.

Das Verkaufsmodul wird als Ergänzung zum bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt und dient der Erweiterung des Angebots innerhalb des Plangebiets. Mit einer klar begrenzten Gesamtfläche wird sichergestellt, dass die Funktion des sonstigen Sondergebiets als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erhalten bleibt, während gleichzeitig eine kleinteilige Nutzung möglich wird, die zur Belebung und Attraktivität des Standorts beiträgt.

Die Fläche des Verkaufsmoduls wurde bewusst auf 170 qm (inklusive Außenbereich) begrenzt, um die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Diese Festsetzung gewährleistet eine angemessene Einbindung des Verkaufsmoduls in das Gesamtkonzept des Plangebiets und verhindert eine potenzielle Störung des geordneten Einzelhandelsgefüges durch unverhältnismäßige Flächennutzungen.

Darüber hinaus trägt das Verkaufsmodul zu einer besseren Erreichbarkeit und Vielfalt des Angebots bei, was insbesondere der umliegenden Bevölkerung zugutekommt. Gleichzeitig wird die Erweiterung im Einklang mit den planungsrechtlichen Vorgaben nach § 11 BauNVO umgesetzt, so dass alle Anforderungen an die Nutzungsart eines sonstigen Sondergebiets gewahrt bleiben.

Die Anpassung erfolgt im Rahmen einer punktuellen Änderung des Bebauungsplans und berücksichtigt sowohl die bestehenden städtebaulichen Gegebenheiten als auch die Erfordernisse einer nachhaltigen und funktionalen Entwicklung des Gebiets.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

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

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").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob durch die Erweiterung des Aldi-Marktes durch eine Bäckerei Auswirkungen auf die Umgebung bzw. die Ortslage von Losheim ausgehen. Durch die Tatsache, dass der überwiegende Teil des Plangebietes durch den bereits bestehenden Markt geprägt ist, wird es durch die geringfügige Erweiterung zu keinen nennenswerten Auswirkungen kommen. Die Planung dient in erster Linie einer Ergänzung der lokalen Nahversorgungsstruktur ohne eine Erweiterung des Sortimentsangebotes. Es wird somit zu keinem bedeutenden Zuwachs an Kundenverkehr kommen. Das gleiche gilt für den bereits bestehenden An- und Ablieferverkehr. Vielmehr geht es darum, den Standort im Wettbewerb mit anderen Märkten zu festigen und die Einkaufsattraktivität auf Dauer zu halten.

Der Bestand weist zur Wohnbebauung hin bereits eine Lärmschutzwand auf, die als solche bestehen bleibt, so dass ein optimaler Schutz der Nachbarn auch weiterhin gewährleistet wird.

Im umgekehrten Fall gehen von den angrenzenden Wohnbauflächen bzw. den Betriebsflächen der angrenzenden Gewerbebetriebe auch keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus. Die Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel ist hinsichtlich der Lärmbetroffenheit deutlich geringer einzuordnen als beispielsweise ein Wohngebiet. Vor diesem Hintergrund können Lärmkonflikte durch angrenzende Nutzungen ausgeschlossen werden.

6.1.2 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Aufgrund der unmittelbaren Lage neben einem weiteren Sondergebiet

für Einzelhandel passt sich die geplante Neubebauung an das Plangebiet an, somit sind keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Naturgüter

Die Auswirkungen auf die Naturgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Landschaft durch die Realisierung der Planung können als gering bis fehlend eingestuft werden. Das Plangebiet ist derzeit bereits größtenteils versiegelt, naturnahe Biotopstrukturen oder naturnaher Boden sind nicht mehr anzutreffen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Marktes handelt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, die Zahl der Stellplätze wird nicht erhöht.

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche eine Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für den geringfügigen Eingriff in die Grünfläche südlich des bestehenden Marktgebäudes ist somit kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Belange der Versorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und ausreichende Kapazitäten vorhanden sind.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch die Erweiterung des bestehenden Angebotes werden die Belange der Wirtschaft positiv beeinflusst. Die Erweiterung durch eine Bäckerei wird die Standort- und Einkaufsattraktivität des Marktes erhöhen und die Versorgungsfunktion der Gemeinde Losheim auch unter wirtschaftlichen Aspekten weiter verbessern sowie langfristig sicherstellen.

6.1.6 Auswirkungen auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Tatsache, dass die Standortattraktivität durch die vorliegende Planung verbessert wird, wird sich der Markt im stetig steigenden Konkurrenzkampf auch weiterhin behaupten können. Hierdurch werden gleichzeitig die Grundlagen dafür geschaffen, die bestehenden Arbeitsplätze vor Ort weiterhin sicherstellen zu können.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Haagstraße in unmittelbarer Nähe sichergestellt. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit auf kurzem Weg gesichert.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionsituation sind durch die geringfügige Erweiterung durch eine Bäckerei nicht zu befürchten, da sich sowohl der

bereits vorhandene Anteil des Kunden- als auch An- und Ablieferverkehrs durch die Planung nicht nennenswert verändern wird.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Haagstraße und damit in einer sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit.

6.1.8 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.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Änderung des Bebauungsplanes:

- Erhalt und Verbesserung der Standortattraktivität des Aldi-Marktes durch eine Bäckerei
- Sehr geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz
- Langfristiger Erhalt der Arbeitsplätze durch Erhalt bzw. Verbesserung der Standortattraktivität

6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes

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

6.3 FAZIT

Die Gemeinde Losheim am See hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Losheim am See zu dem Ergebnis, die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 30.01.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut