

# Ortsgemeinde Tawern - Bebauungsplan Nr. 19

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – „Errichtung eines Lebensmittelmarktes“

- Begründung -



Visualisierung

Quelle: Architekturbüro Regina Paffenholz, Blankenheim-Ahrhütte

Stand: Landesplanerische Anfrage und Frühzeitige Beteiligung  
(Januar 2025)

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Planverfahren.....	3
2. Ziele und Erfordernis .....	3
3. Bestandssituation .....	4
3.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	4
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	5
3.3. Bestehende Erschließung.....	5
3.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
3.5. Planungsrechtliche Situation.....	5
3.5.1. Landesentwicklungsprogramm.....	5
3.5.2. Raumordnungsplan Region Trier .....	5
3.5.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
3.5.4. Vorhandene Bebauungspläne.....	6
3.5.5. Fachplanungen .....	6
3.5.6. Schutzgebiete / -objekte.....	6
3.5.7. Bodenbelastungen, Altablagerungen .....	6
4. Planungskonzeption .....	7
4.1. Wegemäßige Erschließung des Plangebietes.....	7
4.2. Infrastrukturelle Erschließung; Ver- und Entsorgung.....	7
4.3. Denkmalpflege / archäologische Denkmalpflege .....	8
4.4. Kampfmittelfreiheit.....	8
4.5. Artenschutz.....	8
5. Ausblick auf die künftigen Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	9
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
5.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	10
5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	10
5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)	10
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) .	10
6.1. Dachgestaltung.....	11
6.2. Werbeanlagen .....	11
6.3. Sichtschutz entlang der K 112 .....	11
7. Bodenordnende Maßnahmen.....	11
8. Kosten.....	11
9. Planungsalternativen.....	11
10. Durchführungsvertrag.....	12

## 1. Ausgangslage und Planverfahren

---

Ein Projektentwickler beabsichtigt die Entwicklung und Erschließung eines Nahversorgungsstandortes am Ortseingang von Tawern aus Richtung Könen kommend im bisherigen Außenbereich. Vorgesehen sind ein Lebensmittelmarkt und ein SB-Fleisch- und Wurstwarencontainer (Öffnungszeiten 24/7) außerhalb des Marktes. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat Tawern hat am 18. November 2024 den Aufstellungsbeschluss für einen solchen Bebauungsplan gefasst und das Verfahren förmlich gestartet. Das Verfahren soll vorhabenkonkret als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag durchgeführt werden. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen basieren auf dem vom Vorhabenträger vorgelegten Konzept. Im späteren Durchführungsvertrag werden diese abschließend geregelt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB geht die Initiative zur Planung vom Vorhabenträger aus, der für die Verwirklichung seines Vorhabens eines Bebauungsplanes bedarf. Nach § 12 Abs. 1 BauGB hat er der planenden Gemeinde neben dem Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorzulegen, aus dem sich sehr genau ergibt, welches Projekt er wo genau und wie verwirklichen will.

Auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt die Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit der Bauvorhaben, wenn der Vorhabenträger - so die gesetzliche Formulierung - bereit und in der Lage ist, *„die abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, und er sich zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet“* (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Bei der in Rede stehenden Planung hat der Vorhabenträger der Gemeinde das in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) dargestellte und in der Begründung (vgl. Kap. 3) beschriebene Bau- und Nutzungskonzept vorgelegt, die dieses daraufhin im Ergebnis ihrer Prüfung und Gewichtung als mit ihrem städtebaulichen Ordnungswillen vereinbar bewertet hat. Damit liegt eine hinreichende Planrechtfertigung vor, die auch die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begründet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates kann nun die erste von zwei Beteiligungsstufen des Verfahrens durchgeführt werden. Hierzu wird zunächst nur der Vorhaben- und Erschließungsplan im Entwurf vorgelegt, zu dem die berührten Behörden / Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit – wie das BauGB sagt – *frühzeitig* beteiligt werden. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange findet die landesplanerische Abstimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz statt. Um den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die Arbeit zu erleichtern, werden deren Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung durch die Verbandsgemeinde zwecks landesplanerischer Abstimmung an die Untere Landesplanungsbehörde weitergeleitet, die dort sodann mit den vorzulegenden Unterlagen die landesplanerische Stellungnahme fertigt.

Zunächst erfolgt also nur die Ausarbeitung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der hier vorliegenden Entwurfs-Begründung. Erst zur zweiten Stufe (Planoffenlage) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit allen Unterlagen in kompletter Form inklusive der erforderlichen Gutachten und dem Umweltbericht vorgelegt.

## 2. Ziele und Erfordernis

---

Es besteht in der Ortsgemeinde Tawern großer Bedarf für die Ergänzung des Versorgungsangebots.

Im ca. 500 Meter westlich zum Planstandort gelegenen Ortskern befinden sich neben der Gemeindeverwaltung, einer Grundschule und einer Kindertagesstätte einige auf die lokale Versorgung ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Sparkasse, Blumenladen, Bäckerei, Versicherungsbüro). Das nahversorgungsrelevante Angebot in Tawern beschränkt sich auf die beiden ortsansässigen Bäckereien. Lediglich das Fachgeschäft „Angel- und Outdoorwelt“ wird einen höheren Zielkundenanteil mit entsprechender Reichweite erreichen (Quelle: S.8, „Auswirkungsanalyse Neubau eines Netto-Marktes mit 24/7 Metzgerei-Verkaufscontainer an der Trierer Straße in Tawern“, BBE Köln, Stand Januar 2025).

Die nächsten Lebensmittelangebote finden sich in Konz-Könen, Temmels, Nittel und Saarburg (jeweils rund 5 bis 7 km Entfernung Luftlinie). Die Planung soll eine wichtige Versorgungslücke in einer Gemeinde mit immerhin knapp etwas unter 3.000 Einwohnern (Stand 31.10.2024: 2.900 EW Haupt- und Nebenwohnsitz) schließen.

Für die Verbandsgemeinde Konz liegt seit 2013 ein beschlossenes und abgestimmtes Einzelhandelskonzept vor (*Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Konz, Junker und Kruse, Dortmund Januar 2013*). Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können demnach an städtebaulich integrierten Standorten (im gesamten Verbandsgemeindegebiet) liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen.

Zur Planung liegt die o.g. Auswirkungsanalyse im Hinblick auf den vorgesehenen Nahversorgungseinzelhandel vor. Im Ergebnis wird darin festgestellt, dass *„negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Verbandsgemeinde Konz und in den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Vielmehr wird das Vorhaben zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in diesem Teilbereich des Verbandsgemeindegebietes beitragen“* (siehe S. 33 der Auswirkungsanalyse).

Die Planung ist erforderlich i. Sinne des § 1 Abs.3 BauGB, da das Vorhaben im Außenbereich ansonsten nicht genehmigt werden kann.

### 3. Bestandssituation

---

#### 3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch

- die K 112 (Trierer Straße) im Süden,
- den Ortseingang Trierer Straße im Westen,
- freie Feldflur im Norden und Osten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 0,76 ha und erstreckt sich auf den Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 2: Nrn.: 67/40; 67/41 (teilw.); 67/42; 67/43 (teilw.); 67/44 (teilw.); 76/1; 76/2 (teilw.); 77/1; 77/2 (teilw.); 78/1; 78/2 (teilw.); 79/1; 79/2 (teilw.); 80/1; 80/2; 80/3 (teilw.) 81/1; 81/2; 81/3; 81/4; 81/5 (teilw.); 82/1; 82/2; 82/3 (teilw.); 89/3; 89/4; 97/1; 97/9; 97/10 (teilw.); 98/1; 98/2; 99/1 (teilw.); 110/4; 110/5 (teilw.); 458/3; 458/4 (teilw.); 469/1; 469/2; 469/3 (teilw.).

Die Abgrenzung des Plangebiets ist soweit wie möglich flurstückbezogen bzw. vorhabenkonkret. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im November 2024 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Konz ausgegeben wurde.

### **3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Das Plangebiet ist weitgehend eben und unbebaut. Es liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Tawern. Es handelt sich um einen Teilbereich einer brachliegenden Ackerfläche. Nördlich erstreckt sich die Ackerbrache weiter. Im Osten wird die Fläche durch einen Feldweg von einer benachbarten Ackerfläche getrennt. Im Süden wird das Gebiet von der „Trierer Straße“ begrenzt, südlich davon erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen dehnt sich die Ackerbrache bis zu den Siedlungsstrukturen aus.

### **3.3. Bestehende Erschließung**

Das Gelände grenzt an die Trierer Straße (K 112) an, eine Zufahrt besteht jedoch nicht. Diese ist erstmalig herzustellen. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein Konzept erstellt und mit dem Landesbetriebe Mobilität (LBM) abgestimmt. Leitungsnetze für die Schmutzwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung liegen in der Nachbarschaft in der Trierer Straße bereit. Das anfallende Regenwasser ist separat zu behandeln.

### **3.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wege in der Verfügung des Vorhabenträgers. Die Trierer Straße (K 112) einschließlich der Einmündung der Margaretestraße wurden teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen, um im weiteren Verfahren die Zufahrt zum Nahversorgungsstandort planerisch zu regeln.

### **3.5. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.5.1. Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist großflächiger Einzelhandel für die Grundversorgung nur in Ortschaften mit mehr als 3.000 Einwohnern vorgesehen. Die hier in Rede stehende Planung umfasst keinen großflächigen Markt im Sinne der BauNVO.

#### **3.5.2. Raumordnungsplan Region Trier**

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Tawern keine zentralörtliche Bedeutung zu. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Konz zugeordnet. Tawern ist Erholungsgemeinde (E) und Wohnentwicklungsgemeinde (W).

Die Gemeinde verfügt des Weiteren nach dem künftigen Raumordnungsplan (ROPneu, Stand September 2024) über die besondere regionalplanerische Funktionszuweisung für den Bereich Wohnen sowie Freizeit & Erholung.

Im gültigen ROP wird der Planungsbereich als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Laut Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans der Planungsgemeinschaft Region Trier (Stand September 2024) liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Er liegt wie die gesamte Ortsgemeinde in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz und im regionalen Grünzug.

### **3.5.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Konz ist zur Gesamtfortschreibung vorgesehen. Die Planfläche ist im gültigen FNP nicht als Nahversorgungsstandort berücksichtigt.

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Vorliegend ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass die künftigen (späteren) Darstellungen des FNP den Festsetzungen des heutigen B-Plan-Entwurfes entsprechen werden. Denn das Vorhaben widerspricht nicht dem Nahversorgungskonzept der Verbandsgemeinde Konz. Die Ortsgemeinde kann daher davon ausgehen, dass von Seiten der übergeordneten Planungsbehörden keine Bedenken gegen den Standort für nicht großflächigen Einzelhandel vorliegen. Der Bebauungsplan steht nach alledem offensichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Außerdem besteht ein Bedarf zur Schaffung eines Nahversorgungsangebotes für Tawern. Letzteres ist vor allem vor dem Hintergrund zu betrachten, dass Tawern über keine ausreichenden Grundversorgungsstrukturen verfügt, womit hier dringende Gründe vorliegen.

### **3.5.4. Vorhandene Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Es handelt sich um unbeplanten Außenbereich.

### **3.5.5. Fachplanungen**

Fachplanungen für das Gebiet sind nach hiesigem Wissenstand nicht bekannt.

### **3.5.6. Schutzgebiete / -objekte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Tawern im Naturpark Saar-Hunsrück.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, biotopkartierten Flächen oder pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotope).

Auch Schutzgebiete des Natura 2000 Netzes sind im näheren Umfeld der Planung nicht vorhanden.

### **3.5.7. Bodenbelastungen, Altablagerungen**

Bodenbelastungen und Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehen zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schafstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

## **4. Planungskonzeption**

---

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes (Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment) ergänzt durch einen 24/7 SB Fleisch- und Wurstwaren-Container vorgesehen. Der Projektentwickler für das Vorhaben hat die Verfügbarkeit der Fläche für das Ansiedlungsbegehren gesichert. Er wird die baulichen Anlagen errichten und sodann an die jeweiligen Betreiber der Einkaufseinrichtungen vermieten.

Das Gebäude des Nahversorgungsmarktes soll als eingeschossiger Komplex mit einer Gebäudehöhe (Oberkante) von rund 9,50 m (über Parkplatzniveau) errichtet werden. Näheres ist im weiteren Verfahren noch festzulegen. Im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“, wobei gemäß § 11 BauNVO die Zweckbestimmung dahingehend konkretisiert ist, dass es sich bei dem zulässigen Einzelhandel um nicht großflächigen Nahversorgungseinzelhandel handelt.

Die Dachfläche des Gebäudes des Nahversorgungsmarktes wird extensiv begrünt und mit PV-Modulen versehen.

Eine Stellplatzanlage vor dem Gebäudekomplex soll 64 PKW-Stellplätze zuzüglich 4 Stellplätze für Elektromobilität aufnehmen. Zu- und Abfahrt erfolgt von der Trierer Straße (K 112) gegenüber der Einmündung der Margaretenstraße. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Einmündungsbereich werden im weiteren Verfahren mit dem LBM Trier abgestimmt und in die Planung übernommen.

In der Planungskonzeption wird auch die Bauverbotszone zur K 112 gekennzeichnet. Die geplanten Stellplätze sind darin unter Beachtung von Auflagen und Bedingungen zulässig.

### **4.1. Wegemäßige Erschließung des Plangebietes**

Die Erschließung erfolgt, wie bereits dargelegt wurde, über eine noch näher zu konzipierende Zufahrt von der K 112 kommend gegenüber der Einmündung der Margaretenstraße in das Plangebiet hinein.

Ein- und Ausfahrtsbereiche von und zur Kreisstraße sind außerhalb der neu geplanten Zufahrt nicht gestattet. Entsprechendes wird in dem künftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über straßenbegleitende Gehwege. Radfahrer müssen die Straße benutzen

### **4.2. Infrastrukturelle Erschließung; Ver- und Entsorgung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Übergabe des anfallenden Schmutzwassers erfolgt am Anschlusschacht in der Trierer Straße. Näheres regelt der spätere Durchführungsvertrag.

#### Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser wird im Plangebiet zurückgehalten. Der gedrosselte Überlauf ist noch zu regeln. Auch hierzu erfolgen die näheren Bestimmungen im weiteren Verfahren und im späteren Durchführungsvertrag.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Netze, die zu erweitern sind, sichergestellt. Nähere Regelungen enthält der spätere Durchführungsvertrag.

#### Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser ist mit den zuständigen Brandschutzdienststellen noch abzustimmen und im späteren Durchführungsvertrag zu regeln.

#### Elektroenergie

Die Stromversorgung kann mittels einer Trafostation sichergestellt werden. Die entsprechende Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

### **4.3. Denkmalpflege / archäologische Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine denkmalgeschützten Gebäude. Gemäß der Aussage der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) – Direktion Landschaftsarchäologie sind aus dem Planungsraum Funde und Befunde bekannt, die auf das Vorkommen von römischer Siedlungen, möglicherweise Heiligtümer, hindeuten.

Die Firma Posselt & Zickgraf Prospektionen hatte der GDKE Landesarchäologie Trier am 21.10.2024 den Bericht zur Magnetik-Prospektion für das Plangebiet in Tawern übermittelt. Anhand der der der GDKE vorliegenden Akten hatte diese den Geltungsbereich in einer Stellungnahme vom 23.09.2024 als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Nach Auswertung der Prospektionsergebnisse hat sich dieser Verdacht nicht bestätigt. In den Messbildern lassen sich keine Hinweise auf die Existenz von qualitativ und quantitativ hochwertigen archäologischen Hinterlassenschaften erkennen, weshalb die Landesarchäologie-Außenstelle Trier keine Bedenken mehr bezüglich des Vorhabens äußert.

Grundsätzlich wird aber darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

### **4.4. Kampfmittelfreiheit**

Mit Stand 26.11.2024 liegt die Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes, erstellt durch die GFLK Kampfmittelbergung GmbH, Schorfheide, vor.

### **4.5. Artenschutz**

Um den Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden und mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde im Vorfeld der Planung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt. Diese Prüfung zielt darauf ab, die potenziellen ökologischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu analysieren. Dabei wird insbesondere untersucht, welche Auswirkungen der Neubau auf die lokale Flora und Fauna haben könnte. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Klassifizierung der Eingriffe in die Natur, ob diese als erheblich oder unerheblich zu betrachten sind. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen sicherstellen, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung aller relevanten artenschutzrechtlichen Aspekte umgesetzt wird. Außerdem erfolgte eine Biotopkartierung der Untersuchungsfläche. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) ist bei Planungsverfahren oder der Zulassung von Vorhaben durch die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 44 Abs. 5 und 6 sowie 45 Abs. 7 BNatSchG vorgeschrieben. Diese gesetzlichen Regelungen sind die Umsetzung der entsprechenden Artenschutzbestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht. Im Rahmen des Artenschutzes werden drei verschiedene Kategorien unterschieden, die nach nationalem und internationalem Recht festgelegt sind: erstens die besonders geschützten Arten, die eine nationale Schutzkategorie darstellen, zweitens die streng geschützten Arten auf nationaler Ebene, zu denen auch die FFH-Anhang IV-Arten auf europäischer Ebene zählen, und drittens die europäischen Vogelarten. Dabei sind ausschließlich die rein national geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben ausgenommen.



Die einzelnen Stufen der Artenschutzprüfung umfassen die Stufe I: Vorprüfung, die Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die aus Stufe II vereinzelt resultierende Stufe III: des Ausnahmeverfahrens.

Zweck der durchgeführten Stufe I ist die frühzeitige Erkennung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte. Dabei wird eine Prognose erstellt, um festzustellen, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten könnten. Diese Prognose berücksichtigt sämtliche bau-, anlage- und betriebsbedingten Einflussfaktoren.

Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe I ist es nicht vollständig auszuschließen, dass die Brutvogelarten Wiesenpieper, Braunkehlchen, Wiesenschafstelze, Grauammer und Schwarzkehlchen von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Das Untersuchungsgebiet bietet einen potenziellen Lebensraum für diese bodenbrütenden Arten. Diese Vogelarten zählen zur Gruppe 4 der Brutvögel, die eine untergeordnete Empfindlichkeit gegenüber Lärm aufweisen. Die Studien zeigen, dass die Eignung des Habitats in einem Bereich bis zu 100 Meter vom Fahrbahnrand bei einer Verkehrsdichte von bis zu 10.000 Fahrzeugen pro Tag um etwa 20 % abnimmt. Daher besteht die Möglichkeit, dass diese Arten im Gebiet vorkommen. Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der die Tötung oder Verletzung von wildlebenden Tieren verbietet, kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit eines Verstoßes gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, der Störungen von Tieren betrifft, sowie gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, der die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verbietet. Um die Auswirkungen genau zu evaluieren, ist die Durchführung einer detaillierten Brutvogelerfassung erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, das Vorkommen und die Brutaktivitäten von lokalen Vogelarten genauer zu dokumentieren und mögliche Schutzmaßnahmen zu erörtern. Dieses erfolgt im weiteren Verfahrensfortschritt.

## **5. Ausblick auf die künftigen Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der künftige vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf wird mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Er wird im weiteren Planverfahren erst erstellt (vgl. Kap. 1).

Von den nachfolgend dargestellten Inhalten ist in der künftigen Planung auszugehen:

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird im späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gebietsart im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In diesem Sonstigen Sondergebiet ist Nahversorgungseinzelhandel zulässig, soweit die Betriebe hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zusammengenommen unterhalb der Großflächigkeitsvermutung des § 11 Abs. 3 der BauNVO (Fassung vom 21. November 2017) bleiben. Nebenanlagen (Stellplätze, Leergutlager, Anlieferzone, Hausverwaltung, Unterstellplätze für Einkaufswagen, Beschilderungen, Werbeanlagen etc.) sollen allgemein ergänzend zugelassen werden. Es sind aber nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. der aufschiebenden Bedingung des § 9 Abs. 2 BauGB im Falle einer Änderung des Durchführungsvertrages). Da nicht auszuschließen ist, dass sich das Vorhaben künftig im Hinblick auf Marktsituation etc. verändern kann, wird hier von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Im Plangebiet sind die in den künftigen textlichen Festsetzungen vorgesehenen Nutzungen zulässig, aber nur dann, wenn sie auch Gegenstand der Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag sind.

Nur durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes in der gewählten Form lässt sich das Gewünschte erreichen. Denn die Gemeinde hat großes Interesse an der geplanten Ansiedlung zur Sicherstellung der Grundversorgung in Tawern. Gleichmaßen ist aber zu regeln, dass das Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben beachtet. Dies ist nur über die erfolgte Verkaufsflächenbegrenzung möglich, die der Gebietsart des Sonstigen Sondergebietes vorbehalten ist.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche (voraussichtlich GRZ 0.8) , der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (her max. 1 Vollgeschoss) und die Höhe der baulichen Anlagen (voraussichtlich maximal 9,50 m über OK Stellplatzanlage) bestimmt.

## **5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 23 BauNVO im weiteren Verfahrensfortschritt mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ wurden so festgesetzt, dass im SO „Nahversorgung“ der geplante Nahversorgungsmarkt mit einer Anlieferungszone an der Seite und die ergänzenden Nutzungen errichtet werden können.

## **5.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Flächen, in denen Stellplatzanlagen möglich sind, werden zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, sind aber im VEP bereits ablesbar.

## **5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die K 112, welche das Plangebiet an der Südseite berührt, ist als überörtliche Verkehrsstraße gekennzeichnet. Die Anbindung des künftigen Nahversorgers an die K 112 stellt bezogen auf den notwendigen Fahrbahnumbau in der K 112 (voraussichtlich Linksabbieger) noch nicht den abschließenden Stand der Abstimmung dar. Die Detailregelungen werden mit dem Straßenbaulastträger noch besprochen und vertraglich vereinbart.

## **5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

Es sind im weiteren Verfahren noch Begrünungsmaßnahmen (Randbegrünung) festzulegen. Des Weiteren sollen Maßnahmen zur inneren Durchgrünung mit Laubbäumen sowie zur landschaftsgerechten Einbindung erfolgen.

Durch eine externe Ausgleichsmaßnahme in Verbindung mit der randlichen und inneren Durchgrünung des Planareals soll der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Hierzu wird ein Umweltbericht im weiteren Verfahrensgang erstellt.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB) getroffen. Diese dienen dazu, dem Plangebiet ein eigenständiges Siedlungsgepräge zu verleihen, welches bezogen auf die Baukörper durchgängig eine einheitliche Architektursprache aufweisen soll. Durch

diese äußere Erscheinungsform der Baukörper erhält der Bereich ihre eigenen Wiedererkennungsmerkmale ohne als störender Fremdkörper zu erscheinen.

### **6.1. Dachgestaltung**

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind als Minderungsmaßnahmen im Bereich Mikroklima sowie zur Regenwasserpufferung vorgesehen. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ebenfalls Teil des Vorhabens und ist allgemein klimaökologisch begründet.

### **6.2. Werbeanlagen**

Unter dem Gesichtspunkt, eine harmonische Gestaltung anzustreben aber auch, um die Verkehrsteilnehmer der K 112 durch übermäßig beleuchtete Werbung nicht zu irritieren, sollen Werbeanlagen nur an den Fassaden vorgesehen werden. Die Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein. Bewegte oder blinkende Bilder oder Schriften sind nicht zulässig. Einem unruhigen Erscheinungsbild, von der Straße aus betrachtet, wird dadurch begegnet.

### **6.3. Sichtschutz entlang der K 112**

Um Blendeffekte durch parkende Autos für Fahrzeuge auf der K 112 zu vermeiden, ist entlang der freien Strecke ein dauerhafter Sichtschutz in Höhe von mindestens 50cm entlang von Parkplätzen vorzusehen. Dieser kann in Form einer immergrünen Hecke hergestellt werden.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung können privat geschaffen werden. Der Anwendung bodenordnungsrechtlicher Regelungen gemäß dem BauGB bedarf es nicht.

## **8. Kosten**

---

Alle mit der Bauleitplanung und deren Umsetzung verbundene Kosten, einschließlich der Kosten der Bauleitplanung und die weiteren Kosten für Gutachten und den naturschutzfachlichen externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger. Der Umbau / die Anpassungen an / in öffentlichen Straßen erfolgt auf der Basis der Regelungen im Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger. Dies gilt auch für weitere Erschließungserfordernisse (Kanal, Wasser, Abwasser, Medien).

## **9. Planungsalternativen**

---

Alternative Standorte für die angestrebte Nutzung gibt es in Tawern nicht, da es in der Tallage an ebenen Flächen dieser Größe und in guter verkehrlicher und fußläufiger Erreichbarkeit aus der Ortslage heraus und in der Ortslage selbst schlichtweg fehlt. Die Planung des Nahversorgungsmarktes widerspricht nicht dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Konz.

## 10. Durchführungsvertrag

---

Die obligatorischen Regelungsgegenstände des Durchführungsvertrages benennt § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach muss sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, das Bauvorhaben in bestimmter Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten - ganz (oder teilweise) - zu übernehmen. Über diese zwingend gebotenen Regelungsinhalte hinaus begründet der Durchführungsvertrag alle weiteren Pflichten des Vorhabenträgers, die nach den Angaben dieser Begründung vertraglich zu regeln waren. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zur erstmaligen Herstellung oder dem teilweisen Umbau der Gehweganlagen im Anschluss an die Plangelände einschließlich des straßenverkehrlichen Anschlusses des Gebietes an die K 112.

Tawern, den \_\_\_\_\_

---

(Ortsbürgermeisterin)