

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
- 2. Baunutzungsverordnung (BaunVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
- 3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- 4. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.
- 6. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- (W) Wohnbauflächen
 - (M) Mischbauflächen
 - (G) Gewerbliche Bauflächen
 - (S) Sonderbauflächen
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Klassifizierte Straßen
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Parkplatz

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - Parkanlage
 - Tennis
 - Privat genutztes Gartenland
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschneidungsgebiet
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- Ackerflächen oder Grünland
 - Vorhandene Grünflächen
 - Deuergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)
 - Geplante Streuobstwiesen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - entfernt liegende Flächen (Zuordnung bestimmter Eingriffsfälle)
 - Gehölzstrukturen im Offenland
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - Sanierungsgebiet
 - Grenze der Ortslage
 - Änderungseinhalt der aktuellen Flächennutzungsplanänderung z.B. Änd. Nr. 1 W zu M, ca. 0,5 ha

VERFAHRENSVERMERKE

- Kartengrundlage**
Kartengrundlage ist die ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) im Maßstab 1:5000.
- Änderungsbeschluss**
Der Verbandsgemeinderat hat am 28.03.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.
- Verfahren und Öffentliche Auslegung**
Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPiG eingeholt. Diese datiert vom 23.07.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.06.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen in der Zeit vom 21.06.2019 bis 22.07.2019.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.12.2019 bis 27.01.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Nastätten, den 15. JULI 2021
Dienststempel
(Bürgermeister)

Der Verbandsgemeinderat hat am 17.11.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB beschlossen.

Nastätten, den 15. JULI 2021
Dienststempel
(Bürgermeister)

Die Ortsgemeinden haben gemäß § 67 Abs. 2 GemO mit den notwendigen Mehrheitsverhältnissen der endgültigen Entscheidung des Verbandsgemeinderates zugestimmt.

Nastätten, den 15. JULI 2021
Dienststempel
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

- Genehmigung**
Diese Flächennutzungsplanänderung wurde am 28. Juni 2021 durch die Kreisverwaltung zur Genehmigung vom 28. Juni 2021 durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises genehmigt.
- Ausfertigung**
Es wird bescheinigt, dass die Flächennutzungsplanänderung bestehend aus nebenstehender Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Feststellungsbeschluss vom 28. Juni 2021 mit dem Willen des Verbandsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Nastätten, den 22. JULI 2021
Dienststempel
(Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung wurde am 22. JULI 2021 ortsüblich gemäß § 6 BauGB bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Nastätten, den 22. JULI 2021
Dienststempel
(Bürgermeister)

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

TEILGEBIET STADT NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: 0,95x0,30=0,28m² PROJEKT-NR.: 30 822 DATUM: 17.11.2020

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

66263 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS

Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet Stadt Nastätten

**Schlussfassung
gemäß § 6 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

Stand: 09. April 2021
Projekt-Nr: 30 822

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	9
3.3	Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange	12
4	18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ	13
5	PARALLEL DURCHGEFÜHRTE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	14
6	LANDSCHAFTSPLANUNG	24
6.1	Einleitung und Darstellung der Bestandssituation	24
6.2	Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen	27
6.3	Landespflegerische gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	29
6.4	Artenschutzrechtliche Belange	31
7	ABWÄGUNG	35
TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL RHEINSTRASSE / L 335“		37
1	EINLEITUNG	37
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	37
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	38

2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	39
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	39
2.2	Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	39
2.3	Flächennutzungsplan	41
2.4	Übergeordnete „Umweltplanungen“	42
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	42
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	45
4.1	Naturräumliche Gliederung	45
4.2	Lage und Relief	45
4.3	Geologie und Böden	45
4.4	Wasserhaushalt	46
4.5	Klima	46
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	46
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	46
4.8	Landschaftsbild und Erholung	50
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	50
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	51
6.1	Schutzgut Fläche	51
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	51
6.3	Schutzgut Boden	55
6.4	Schutzgut Wasser	56
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	58

6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	59
6.7	Schutzgut Landschaft	61
6.8	Natura 2000	62
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	62
6.10	Wirkungsgefüge	64
6.11	Schutzgut Sachwerte	64
6.12	Schutzgut kulturelles Erbe	64
6.13	Wechselwirkungen	65
6.14	Summationswirkungen	65
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	65
8	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	65
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	69
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	69
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	70
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	70
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	71
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	73

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Teilgebiet Stadt Nastätten, wurde am 28.03.2019 durch den Verbandsgemeinderat beschlossen.

Für die 18. Flächennutzungsplanänderung werden ein Verfahren gemäß § 20 LPlG (Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme) und die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Zur Bauleitplanung liegt eine für das Vorhaben positive landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG vor (Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 23.07.2019).

Die vorliegende Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Stadt Nastätten. Das Plangebiet hat auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung eine Größe von circa 1,00 ha.

Parallel zum laufenden Verfahren der 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Plangebietsfläche überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten soll somit die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgen.



Abb.: Topographische Übersichtskarte: Lage des Plangebiets (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

Ziel und Zweck der vorbereitenden Bauleiplanung

Im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen. Die 18. Flächennutzungsplanänderung sieht die punktuelle Änderung einer Mischbaufläche zu einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel vor. Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Auslöser der 18. Flächennutzungsplanänderung ist die Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Supermarkt (Vollsortimenter) zu ermöglichen. Der großflächige Einzelhandel für einen Supermarkt soll als Erweiterung des bereits bestehenden Einzelhandels im festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Mühlbach“ entstehen.

Der Standort der vorliegenden Bauleitplanung zeichnet sich vornehmlich durch seine verkehrlich gut erreichbare Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Nastätten aus. Neben der Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete der Stadt Nastätten, muss die Stadt Nastätten auch ihrer Versorgungsfunktion als zentraler Ort nachkommen. Das bisherige Angebot in der Stadt und Verbandsgemeinde Nastätten für Supermärkte ist ausbaufähig. So stellt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (im Auftrag der Stadt Nastätten) fest, dass das Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten/-geschäften in der VG Nastätten aktuell mit circa 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,40 m² Verkaufsfläche je Einwohner) liegt. Die Ausstattung mit Supermarktverkaufsflächen ist also unterdurchschnittlich, sodass die Erweiterung der Sonderbaufläche mehr Platz für einzelhandelsbezogene Vorhaben ermöglicht.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nastätten zwischen der Landesstraße L 335 und der Bundesstraße B 274, am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,44 ha.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich Wohn-, Stall- und Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein weiteres Lager- und Stallgebäude mit vorgelagertem Sandplatz und einem mit Rasenpflaster befestigten Paddock.

Die Flächen weiter südlich zwischen den Gebäuden und der B 274 werden als intensive Weide genutzt. Entlang der B 274 befindet sich eine Baumreihe. Zwischen den Gebäuden und entlang der „Rheinstraße“ an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Baum- und Strauchgruppen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher, jedoch meist heimischer Artenzusammensetzung.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zunächst breiter Wiesenweg, der sich etwa auf Höhe des Hallengebäudes auf einen Trampelpfad verschmälert und weiter nördlich wieder zu einem breiten vegetationsarmen Feldweg ausweitet.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Anbindung zum Kreisverkehrsplatz geprägt. Neben der asphaltierten „Rheinstraße“ befindet sich hier eine intensiv genutzte Fettwiese mit Gebüsch.

Westlich hiervon erstrecken sich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und L 335 verschiedene gehölzreiche Gärten, zum Teil mit Hühnerhaltung sowie eine Gartenbrache.

Östlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser mit Ziergärten. Westlich befindet sich eine Weidebrache und ein Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz. Beides wird durch einen Laubwald heimischer Arten, unter anderem mit Eiche, Esche, Ahorn und Weißdorn getrennt.

Südlich der B 274 grenzen mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe mit Park- und Hofflächen an.

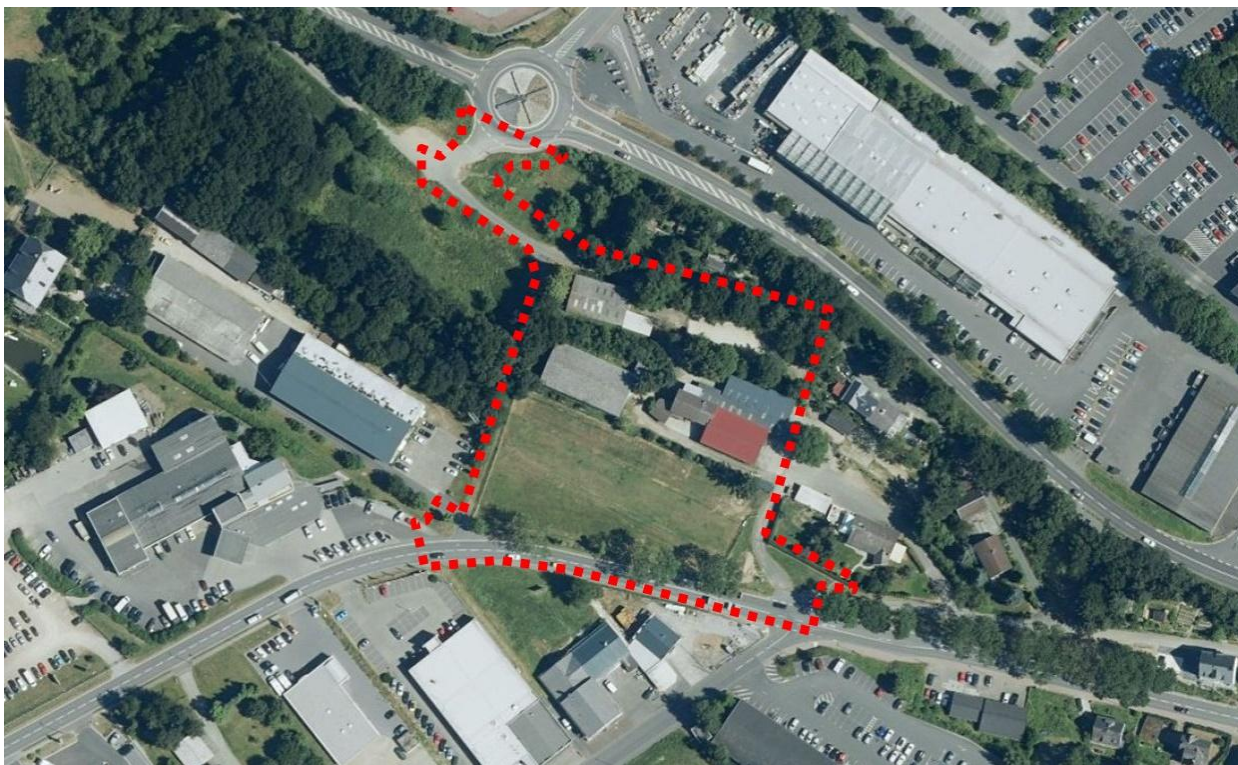


Abb.: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 24. November 2008 als Rechtsverordnung verkündet worden und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und zu beachten und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Nachfolgend werden die planungsrelevanten, zu beachtenden Ziele des LEP IV im Hinblick auf die „Einfügung“ von großflächigem Einzelhandel genannt.

1. Ziel **Z 57**: Nach den Zielvorgaben des LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Geschossfläche kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht.
2. Ziel **Z 58**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach dieser Zielsetzung in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (**städtebauliches Integrationsgebot**) mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten.
3. Ziel **Z 60**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Standortgemeinden, noch die der Versorgungsbereiche benachbarter Zentren wesentlich beeinträchtigen (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen der Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Weitere zur berücksichtigende und zu beachtende einzelhandelsbezogene Vorgaben des LEP IV stellen die Grundsätze und Ziele 56 bis 63 dar, die dem Kapitel 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleitungen (großflächiger Einzelhandel)“ des LEP IV mit ihren zugehörigen Begründungen zu entnehmen sind.

Sofern von einem Ziel der Landesplanung jedoch abgewichen werden soll, ist hierfür ein spezielles raumordnerisches Verfahren notwendig („Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 (3) und § 10 (6) Landesplanungsgesetz“). Dies ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Bewertungsergebnisse gemäß der Auswirkungsanalyse, die durch die „BBE Handelsberatung“ erarbeitet worden ist (Dez. 2017), wird nachfolgend die Übereinstimmung des städtebaulichen Einzelhandelsvorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bewertet:

▪ Zu Zentralitätsgebot (Z 57):

Die Stadt Nastätten ist als Mittelzentrum als Ansiedlungsstandort für den großflächigen Einzelhandel (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) vorgesehen. Somit ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung des Planvorhabens gegeben.

(Der Stadt Nastätten ist gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/St. Goarshausen/Nastätten zugewiesen. Daher ist in der Stadt Nastätten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig).

▪ **Zu Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):**

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig, die in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt und begründet werden müssen.

Da sich der Planstandort innerhalb des durch die Stadt festgelegten „Versorgungsbereiches Mühlbach“ befindet, der die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches des Mittelzentrums Nastätten übernimmt, entspricht die Ansiedlungsplanung den Anforderungen an das Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

▪ **Zu Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):**

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte kommen.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird ebenfalls beachtet, da mit der vorliegenden Wirkungsanalyse, die durch die „BBE Handelsberatung“ erarbeitet worden ist (Dez. 2017), dargelegt werden konnte, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Ansiedlungsfall des Planvorhabens werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Nastätten und in den umliegenden Städten und Gemeinden in einer Größenordnung bewegen, bei der negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszuschließen sind.

Die Auswirkungsanalyse der „BBE Handelsberatung“ vom Dezember 2017 wird der Begründung als separate Anlage beigelegt.

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ist festzustellen, dass eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung nicht vorliegt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Die Stadt Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und im östlichen Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Bundesstraße B 274 verbindet St. Goarshausen und Nastätten miteinander und durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung die Verbandsgemeinde von West nach Ost. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Siedlungslage.

Der **wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald wird die Region um die Stadt Nastätten dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Dies

bedeutet, dass ein Bevölkerungsanteil von weniger als 33 Prozent in Ober- oder Mittelzentren lebt. Die Zentrenreichbarkeit ist für diesen Bereich nicht klassifiziert.

Nastätten ist mit circa 4.150 Einwohner die größte Stadt des südlichen Rhein-Lahn-Kreises und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Stadt Nastätten übernimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (verpflichtend). Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden gemeinsam ein kooperierendes Zentrum im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen.

Das Plangebiet wird bereits als Baufläche dargestellt. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Gewerbefläche und östlich anschließenden „Siedlungsflächen für Wohnen“. Weiter westlich sind Flächen als Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund dargestellt. Zum Plangebiet besteht ein deutlicher räumlicher Abstand. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet nicht getroffen.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind diesbezüglich neben den Vorgaben des LEP IV die Vorgaben des RROP zu berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Einzelhandelsvorgaben des RROP 2017 dar:

1. Grundsatz **G 37**: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
2. Grundsatz **G 38**: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
3. Grundsatz **G 40**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot). ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
4. Grundsatz **G 41**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Siehe Ergebnisse der eingeholten Auswirkungsanalyse.

Weitere zu berücksichtigende Grundsätze des RROP 2017 sind dem Kapitel 1.3.4 „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ zu entnehmen.

Die im Kapitel „Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)“ genannten Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie sind entsprechend im Rahmen der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen.

Konflikte mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung bestehen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.

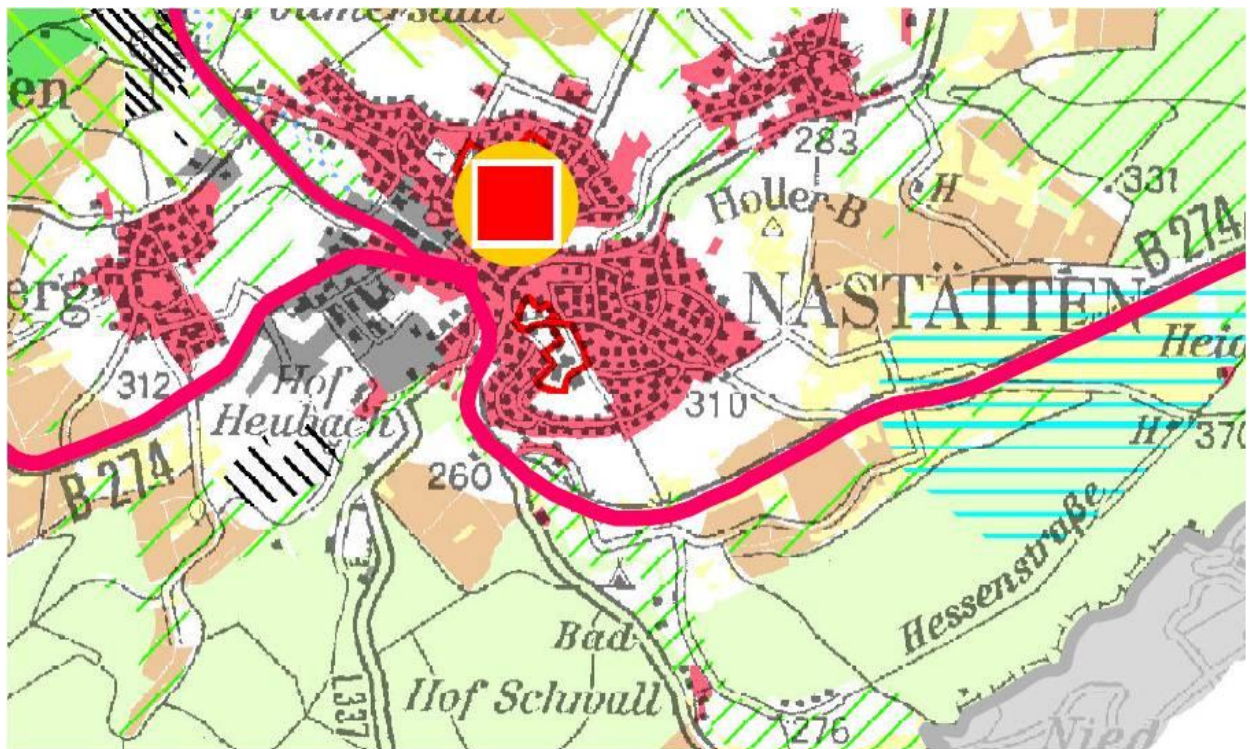


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich verkleinert)

Flächennutzungsplan:

In der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich der verkehrlichen Anbindung im Norden an die Landesstraße L 335 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (G). Westlich grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen und östlich weitere gemischte Bauflächen an. Nördlich des Plangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland dargestellt. Die Landesstraße L 335 und die Bundesstraße B 274 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² sind außerhalb der Kernbereiche von Städten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen (Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel). Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Zur Bauleitplanung liegt eine für das Vorhaben positive landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG vor (Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 23.07.2019).

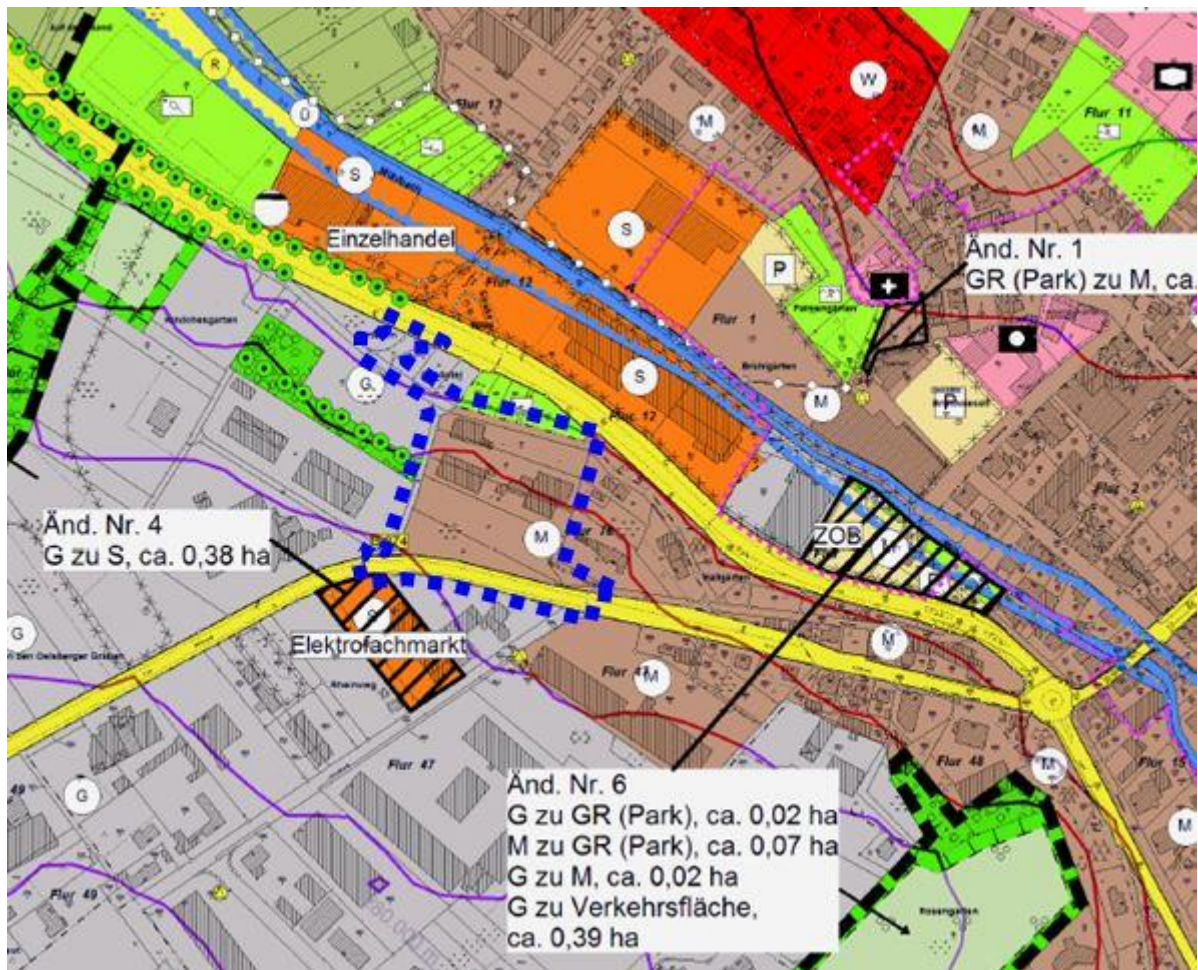


Abb.: Wirksamer Stand des Flächennutzungsplanes für die Änderungsfläche (Plangebiet blau umrandet) auf Basis der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Nastätten (unmaßstäblich verkleinert)

3.3 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000-Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Weitere **Schutzgebiete** sind ebenfalls nicht betroffen.

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

4 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten für das Teilgebiet in der Stadt Nastätten erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Osten und Südosten sind ebenfalls als Mischbauflächen dargestellt. Im Westen grenzen gewerbliche Bauflächen an.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den Geltungsbereich des geplanten Vorhabens (ca. 1,00 ha) und ändert die Mischbaufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel um. Ein Auszug der Flächennutzungsplankarte mit der vorgesehenen Änderung der Flächendarstellung ist nachfolgend abgebildet.

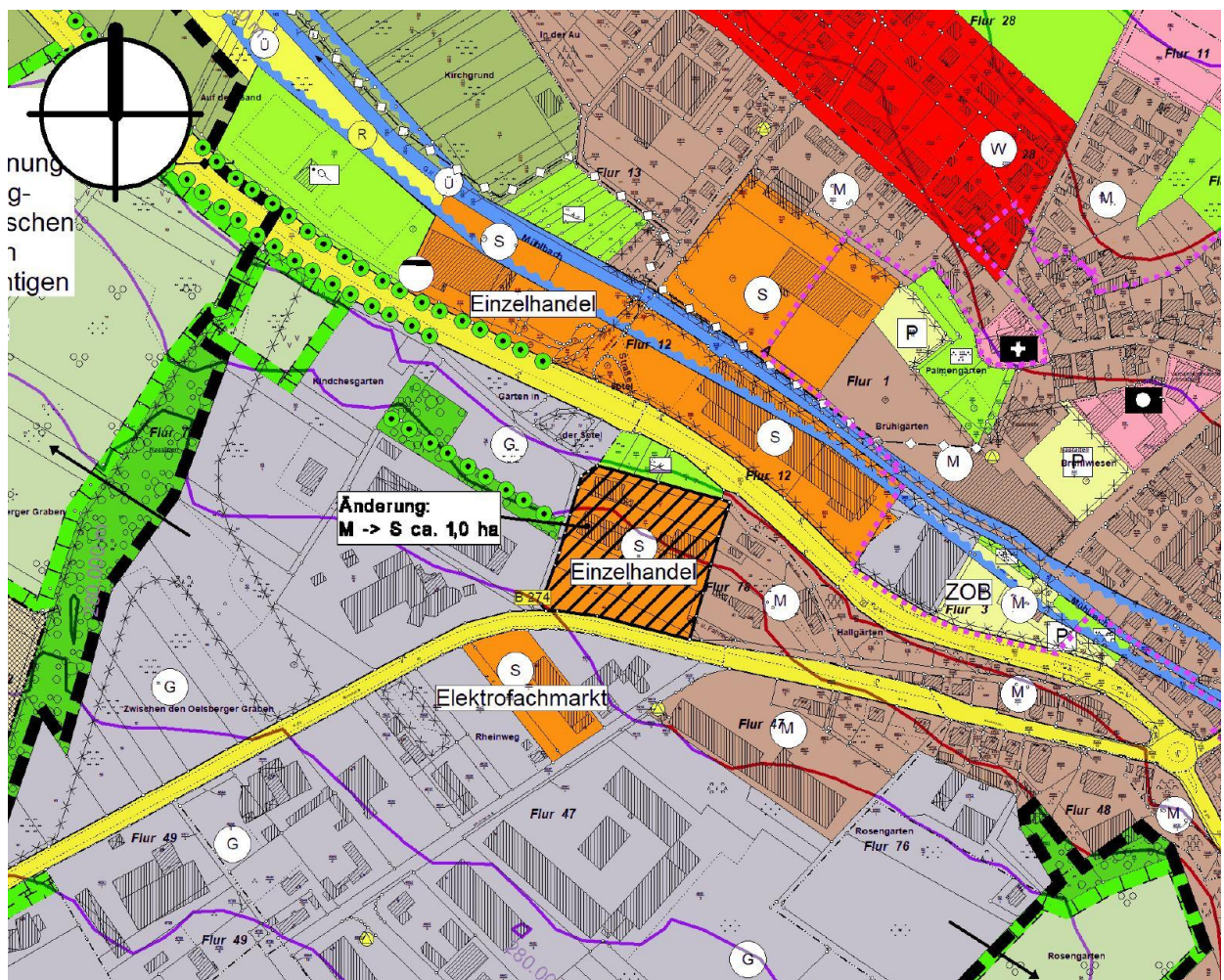


Abb.: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nastätten im Rahmen einer 18. Änderung (Parallelverfahren) (unmaßstäblich verkleinert)

Nachfolgende **Flächenbilanz** ergibt sich aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet der Stadt Nastätten:

Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 18. FNP-Änderung				
Stadt	Nr. Änderungs- fläche	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ in ha	Gemischte Baufläche in ha	Grünflächen in ha
Nastätten	1	+ 1,00	- 1,00	0

5 PARALLEL DURCHGEFÜHRTE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Parallel zum laufenden Verfahren der 18. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstrasse / L 335“ aufgestellt. Im Folgenden wird Bezug auf die Inhalte des Bebauungsplans genommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in Anlehnung an die textlichen Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans; einige Passagen sind auszugsweise aus dem Bebauungsplan entnommen. Für weitere Einzelheiten wird auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplans verwiesen.

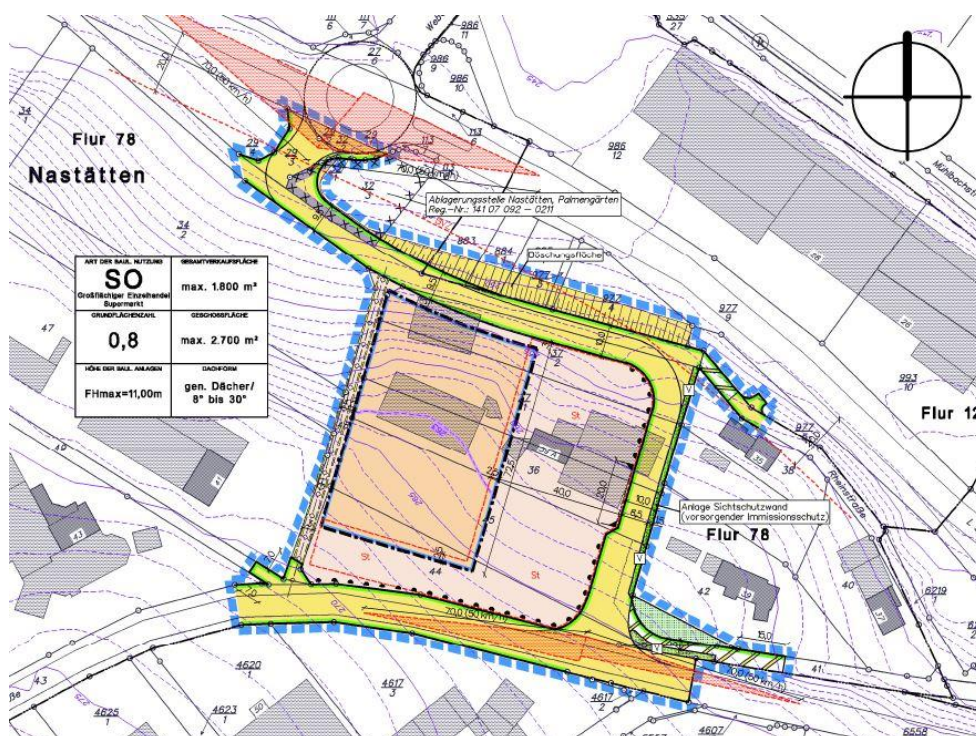








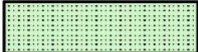






Abb.: Planzeichnung mit durchgehender Straßenverbindung mit Entlastungsfunktion des Kreisverkehrsplatzes B 274 / L 335 und K 77 (unmaßstäbliche Darstellung)

ZEICHENERKLÄRUNG

	SO = Sondergebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) max.
max. 2.700 m²	Geschoßfläche (GF) max.
max. 1.800 m²	Verkaufsfläche max.
FHmax=11,00m	Höhe der baulicher Anlagen (FH=Firsthöhe) max.
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Rad- und Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
	Verkehrsgrün
	Private Grünfläche (Privatgarten)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind




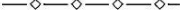




	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorhandener Mischwasserkanal
	Höhenschichtlinien z.B. 245 m ü. NHN
	Flurgrenze
	Unterer Maßbezugspunkt, 263 m ü. NHN (siehe Textfestsetzungen 2.3)
	20 m – Bauverbotszone zur Landesstraße

Abb: Zeichenerklärung zur Planzeichnung des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Neuerrichtung eines Lebensmittel-Supermarktes geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Plangebietsfläche vor.

Im Rahmen der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans werden die Aspekte der Erschließung sowie der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Regelung der Gestaltung der geplanten Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund der Schaffung eines unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen angepassten Ortsbildes zwischen Gewerbe, Siedlungsstrukturen und Landschaft.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Insgesamt wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m² begrenzt.
- Zulässige Kern- bzw. Hauptsortimente werden im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel beschränkt. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

- Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt maximal 2.700 m².
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m.
- Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung innerhalb der Sondergebietsfläche.
- Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu zulässigen Dächern und Dachneigungen.

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans sowie in den nachfolgenden Kapiteln.

Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen aus Richtung Süden über die Bundesstraße B 274 („Rheinstraße“) und zum anderen aus Richtung Norden über die Landesstraße L 335.

Die Realisierung einer durchgehenden, voll funktionsfähigen Straßenverbindung zwischen der L 225 und B 274 ist grundsätzliches Planungsziel der Stadt Nastätten. Hierzu wurden fachliche Gespräche mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität (LBM) geführt. In Abhängigkeit einer zeitnahen Fördermöglichkeit des Erschließungsstraßenbaus soll eine durchgehende Verbindungsstraße mit Entlastungsfunktion des Kreisverkehrsplatzes B 274 / L 335 / K 77 realisiert werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies entsprechend durch die vorgesehenen Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Straße zwischen der L 335 und der B 274 wird als durchgehende, öffentliche, verkehrliche Erschließungsstraße konzipiert.

Die Detailkonzeption und verkehrstechnische Gestaltung der Straße sind im Rahmen der fachtechnischen straßenbezogenen Erschließungsplanung abschließend festzulegen.

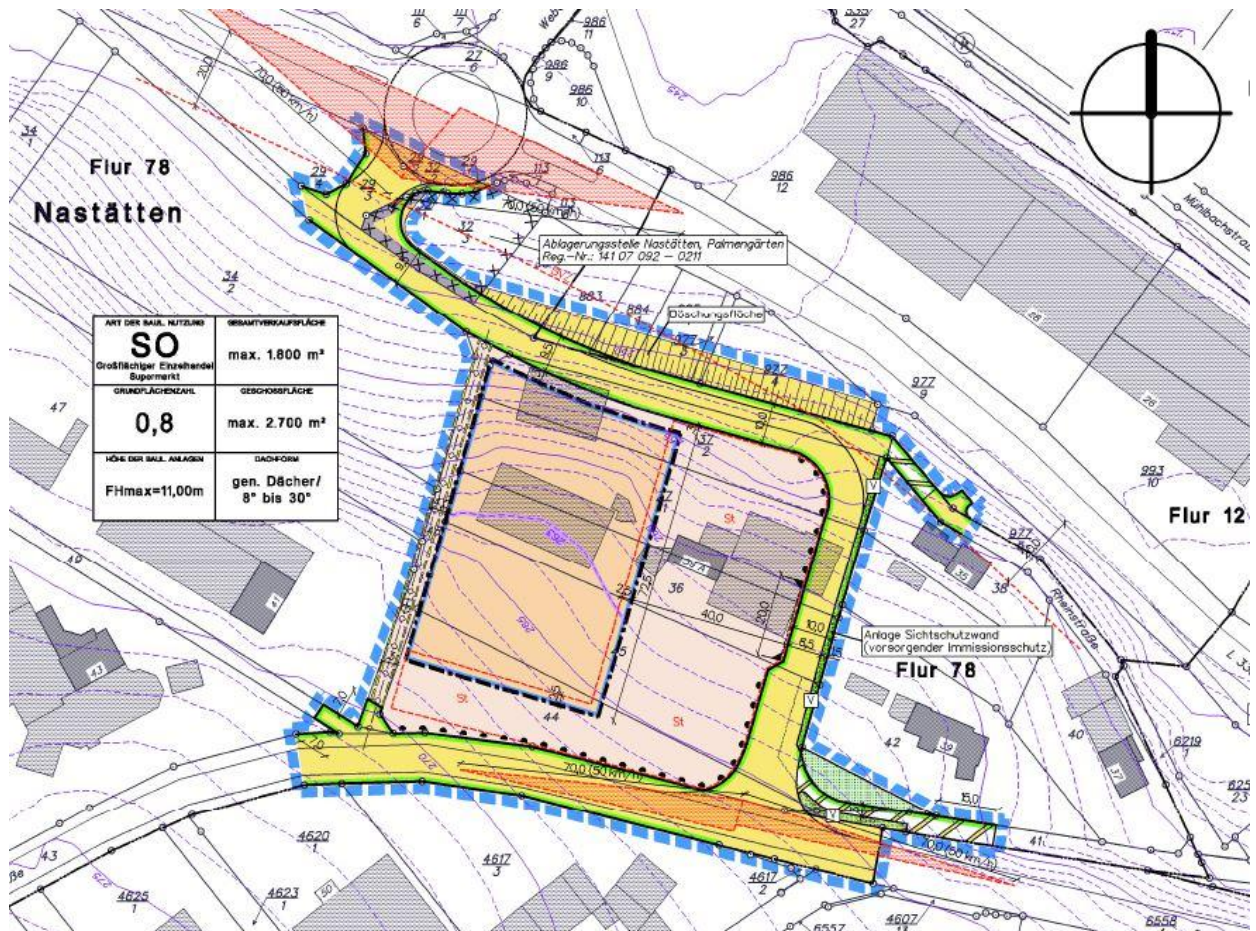


Abb.: Planzeichnung mit durchgehender Straßenverbindung mit Entlastungsfunktion des Kreisverkehrsplatzes B 274 / L 335 und K 77 (unmaßstäbliche Darstellung)

Auf der B 274 wird eventuell eine Linksabbiegerspur erforderlich. Diese kann gemäß Vorabstimmungen mit dem LBM in der Form als sogenannten Straßenmeisterlösung realisiert werden. Im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung sind Einzelheiten mit dem LBM abzustimmen. Der Bebauungsplan sichert öffentliche Verkehrsflächen, um den Linksabbieger flächenhaft realisieren zu können.

In der IST-Situation befindet sich auf Höhe des Plangebietes (Südrand, an der B 274 gelegen) eine ÖPNV-Haltestelle. Ob die Lage der Haltestelle beibehalten werden kann, muss noch im weiteren Planverfahren und im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden.

Die Frage der Einplanung von Abstellflächen oder -anlagen für Fahrräder kann und soll durch die Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden. Der Aspekt ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die konkrete Architektur- bzw. Freiraumplanung in der Grundstücksnutzung für den Einzelhandelsmarkt zu klären.

Immissionsschutz:

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels auf angrenzende Flächen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das planungsrelevante Gutachten wurde durch das „Schalltechnische Beratungsbüro GSB“, Sankt Wendel mit Stand vom 28. Oktober 2019 vorgelegt.

Für alle Einzelheiten wird auf das Gutachten selbst verwiesen, welches dieser Begründung als separate Anlage beigelegt ist.

Grundlage des Gutachtens war die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans gemäß der Gesamtplankarte und durchgehender Straßenverbindung zwischen L 335 und B 274.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen (Ergebnisse gemäß Kapitel 10 „Zusammenfassung“ des Gutachtens):

„Die durch den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes zu erwartende Schallimmissionssituation wurde an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und nach der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage ‘Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)’ vom 26.08.1998 bewertet.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ist vom Grundsatz her in diesem Bereich möglich. Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Entwicklungsabsicht mit der umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten, sind nachfolgend genannte Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Natursteinpflaster oder Kies dürfen nicht als Oberfläche des Parkplatzes verwendet werden.*
- Weisen die haustechnischen Anlagen in Summe einen höheren Schallleistungspegel als 80 dB(A) auf und werden sie wesentlich weiter südlich angeordnet, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwert-Anteile in der Nacht durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen eingehalten werden.*
- Neben den zuvor genannten Maßnahmen werden organisatorische Maßnahmen notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten: Auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes dürfen vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr keine Parkvorgänge stattfinden. Die angegebenen Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 20.00 Uhr dürfen nicht auf den Nachtzeitraum erweitert werden (maximale Öffnungszeit ab 06.30 und bis 21.30 Uhr). Der Verbrauchermarkt darf nicht während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) angedient werden.*

Des Weiteren wurden die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund des Neubaus einer Straße anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der Sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), ermittelt und beurteilt. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden und keine Maßnahmen erforderlich werden.

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Schalltechnische Konflikte sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Zusätzlich wurden die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms der umliegenden Straßen auf die möglichen schutzwürdigen Nutzungen (bspw. Büro, Aufenthaltsräume für Mitarbeiter) innerhalb des Bebauungsplans untersucht und bewertet. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage wurde die DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' i. V. m. dem Beiblatt 1 herangezogen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag im Wesentlichen eingehalten wird. Für die Fassadenbauteile wird ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} der Außenbauteile von 34 bis 36 dB(A) erforderlich.

Die Anforderungen, die sich unter anderem auf Aspekte einer erforderlichen Betriebsführung, Beschränkung von Öffnungszeiten und weitere Aspekte beziehen wurden im Bebauungsplan in den Hinweisen unter der Überschrift „Erfordernisse aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall vom Oktober 2019“ dargelegt. Eine Festsetzungsgrundlage hierzu besteht in § 9 (1) BauGB nicht. Da kein Festsetzungsfindungsrecht besteht können die Detailanforderungen in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Die Aspekte sind unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen.

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise aufgenommen:

- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Natursteinpflaster oder Kies dürfen nicht als Oberfläche des Parkplatzes verwendet werden.
- Weisen die haustechnischen Anlagen in Summe einen höheren Schallleistungspegel als 80 dB(A) auf und werden sie wesentlich weiter südlich angeordnet (gegenüber den Annahmen des Schallgutachtens), ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwert-Anteile in der Nacht durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen eingehalten werden.
- Neben den zuvor genannten Maßnahmen werden organisatorische Maßnahmen notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten: Auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes dürfen vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr keine Parkvorgänge stattfinden. Die angegebenen Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 20.00 Uhr dürfen nicht auf den Nachtzeitraum erweitert werden (maximale Öffnungszeit ab 06.30 und bis 21.30 Uhr). Der Verbrauchermarkt darf nicht während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) angedient werden.

Die Aspekte sind unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufzunehmen.

Durch die Regelungen zum Schallschutz im Bebauungsplan wird grundsätzlich sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens wird eine Immissionsschutzwand entlang der östlichen Seite der neuen Verbindungsstraße nicht erforderlich. Investorensseitig soll jedoch eine Sichtschutzwand auch aus Gründen des vorsorgenden und verbesserten Immissionsschutzes für die Wohngebäude östlich der neuen Straße errichtet werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Grundfläche von 1,50 m Breite gesichert. Die Wand wird voraussichtlich eine Höhe von 1,50 m bis

2,00 m aufweisen. Einzelheiten ergeben sich aus der fachtechnischen Erschließungsplanung und den weiteren Abstimmungen.

Zum Verkehrslärm im Plangebiet:

Zum Detailsachverhalt wird auf Kapitel 7 des Immissionsschutzgutachtens verwiesen. Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wurde eine flächendeckende Isolinienkarte bei freier Schallausbreitung in einer Höhe von 9,00 m (kritischste Höhe) mit einem Rasterabstand von 5,00 m für den Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr) berechnet. Das Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Straßenverkehrsimmissionen ist durch die DIN 18.005 /5/ mit Verweisen auf die RLS-90 /14/ festgeschrieben.

Die Berechnungsergebnisse sind in der Abbildung A06 im Anhang dargestellt. In der Abbildung werden die Beurteilungspegel in der Isolinienkarte in 2,5 dB(A)-Stufen dargestellt. Zur vereinfachten Lesbarkeit ist die Pegelskala so gewählt, dass auf Flächen, die in Grün- und Gelbtönen dargestellt sind, Geräuscheinwirkungen vorliegen, die den Orientierungswert der DIN 18.005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag einhalten. Überschreitungen des Orientierungswerts werden durch orange Farbtöne dargestellt.

Im Plangebiet werden nur in Randbereichen Pegelwerte erreicht, die den Orientierungswert von 65 dB(A) überschreiten. Diese Bereiche liegen zudem außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet sind in der Abbildung A07 des Gutachtens dargestellt. Sie liegen zwischen 71 dB(A) im Osten und 69 dB(A) im Westen des Plangebiets, entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'wges der Außenbauteile von 34 bis 36 dB(A) erforderlich. (Anmerkung: Schalldämm-Maße R'wges von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen werden bei der heutigen Bauweise durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen i. d. R. eingehalten.)

Das Gutachten weist darauf hin, dass das Schallschutzkonzept zum Verkehrslärm im Bebauungsplan nicht zwingend verbindlich festzusetzen ist, da die DIN 4109 im Zuge des Bauantragsverfahrens angewendet wird.

Aus den dargelegten Gründen bedurfte es im Bebauungsplan daher für den Verkehrsschall im Plangebiet keiner Festsetzungen.

Hinweis: Das Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt, sodass bei Detailfragen auf dieses Gutachten zurückgegriffen werden kann.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation etc. kann über den Anschluss an die kommunalen Netze und Anlagen sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen.

Am westlichen Plangebietsrand verlaufen Bestandsleitungen der Verbandsgemeindewerke. Es wurde hierzu in den Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung aufgenommen mit einem Leitungsschutzstreifen von 3,00 m Breite.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis vom 17.06.2019 verwiesen. Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH. Gemäß den Bestandsplä-

nen liegen diese im Bereich der Bundesstraße B 274 (Südrand). Konfliktbereiche zum eigentlichen Eingriffsgebiet werden daher nicht erkannt. Die zur Stellungnahme beigefügten Unterlagen und die weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt stehen im Anhang zur Einsicht zur Verfügung.

Aussagen zur Entwässerungsplanung:

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser wird an den nächstgelegenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Dieser verläuft am westlichen Rand des Plangebietes und ist meinem Leitungsrecht gesichert.

In ihrer Stellungnahme vom 19.02.2019 weisen die Verbandsgemeindewerke Nastätten auf den Anschluss des Schmutzwassers an den vorhandenen Mischwasserkanal hin. Das unbelastete Regenwasser ist nach erfolgter Rückhaltung gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Hier ist entsprechend zum Gewerbegebiet Sandkaut in Nastätten, eine Retention von 1,75 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorzuhalten. Das Grundstück für den geplanten Einzelhandelsmarkt benötigt mindestens eine Rückhaltung von 115 m³ und einen Drosselabfluss von maximal 33 l/s in den Mischwasserkanal. Die Entwässerung der Straße kann vollständig in den Mischwasserkanal erfolgen. Es ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob ein Anschluss der Straßenentwässerung zur hydraulischen Optimierung an den Kanal der Straßenentwässerung der L 335 erfolgen kann. Bei weiteren Planungen ist der Aspekt vorab mit dem LBM Diez abzustimmen.

In ihrer Stellungnahme vom 26.02.2019 schreibt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der Gruppenkläranlage Mühlbachtal über das vorhandene Kanalnetz zugeleitet werden soll.

Die Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser erfolgt gemäß der entwässerungstechnischen Vorplanung für den Einzelhandelsmarkt auf dem Grundstück selbst. Es bestehen grundsätzlich bautechnische Möglichkeiten für eine unterirdische Rückhaltung unter den Parkplatzflächen.

Einzelheiten der Entwässerungskonzeption sind letztendlich der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und einer späteren grundstücks- und objektbezogenen Entwässerungsplanung vorbehalten.

Löschwasserversorgung:

Die Verbandsgemeindewerke Nastätten schreibt in ihrer Stellungnahme vom 19.02.2019, dass die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h zum Grundschutz sichergestellt ist. Eine Inanspruchnahme zum weiteren Objektschutz ist durch den Vorhabenträger selbst zu regeln (z. B. Anlage Löschwasserzisterne im Zuge der Regenrückhaltung).

Gasversorgung:

In ihrer Stellungnahme vom 01.04.2019 weist die Syna GmbH, Planung Lahnstein/Neuwied darauf hin, dass am westlichen Plangebietsrand eine erdverlegte Gasleitung liegt. In diesem Bereich verlaufen bereits weitere Kanalleitungen der Verbandsgemeindewerke. Der Geh-, Fahr- und Leitungsbereich am Westrand wird mit der Gasleitung der Syna GmbH erweitert. Diese Leitung ist weiterhin wichtig für die Energieversorgung und wird bei einem Verkauf der Gemeindefläche (Wirtschaftsweg) eine Grunddienstbarkeit beim neuen Eigentümer erforderlich. Eine Bepflanzung im

Bereich des Leitungsschutzstreifens der Versorgungsleitungen ist nur in Abstimmung mit der Syna GmbH als Betreiber dieser Leitungen zulässig.

Altablagerungen:

Die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises weist in ihrer Stellungnahme vom 25.03.2019 darauf hin, dass angrenzend an das Plangebiet auf Flurstück 32/3, Flur 78, eine Altlastverdachtsfläche kartiert ist. Bei einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Altlastverdachtsfläche auf dieses Flurstück zu berücksichtigen. In der Planzeichnung wird diesbezügliche Altlastverdachtsfläche nachrichtlich dargestellt. Gemäß der für den Einzelhandelsmarkt vorgesehenen Entwässerungslösung erfolgt eine Rückhaltung innerhalb der Marktplächen. Die Inanspruchnahme eines Flächenbereichs, der die Altlastverdachtsfläche tangiert, erfolgt nicht.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz teilt in ihrer Stellungnahme vom 26.02.2019 mit, dass im Umfeld des Plangebietes eine Altablagerung mit Erhebungsnummer 141 07 092-0211 erfasst ist.

Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Es handelt sich hierbei nicht um verifizierte Daten, die durch Untersuchungen belegt sind. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich bezieht es sich auf eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde deshalb durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Grundsätzlich wird eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen als problematisch betrachtet. Einschränkungen (z. B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einer Nutzungsänderung eine später notwendig werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

Im Rahmen der Errichtung des Kreisverkehrs der L 335 wurden mit Blei und Zink belastete Schlacken gefunden. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese auch im Bereich der Altablagerung existent sind. Vor dem Bau der Erschließungsstraße ist aus vorgenannten Gründen der Boden im Areal der Altablagerung umweltgeologisch zu untersuchen. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher durch die Fachbehörde nicht erfolgt.

Oben genannte Aspekte sind bei den plankonzeptionellen Überlegungen der entwässerungstechnischen Fachplanung mit zu berücksichtigen. Das Erfordernis über die Durchführung einer umwelt-geologischen Untersuchung findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt und betrifft aufgrund der entwässerungstechnischen Lösung nur den Bau der Erschließungsstraße im Anbindungsbereich an den Kreisverkehrsplatz im Norden an die L 335.

Im Flächennutzungsplan wurde die Altablagerung nordwestlich des Plangebietes an der L 335 nachrichtlich eingetragen gemäß der im Flächennutzungsplan für Altablagerungenvorgesehenen Darstellungsweise.

Bergbau / Altbergbau:

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, vom 20.03.2019 geht hervor, dass bei der Überprüfung der vorhandenen Unterlagen im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplans das Plangebiet auf dem Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeld „Heubach“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin sind nicht bekannt.

Über tatsächliche erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bei der Stadt Nastätten sind auch keine altbergbaulichen Maßnahmen bekannt.

Denkmalschutz:

Archäologische Funde oder Befunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu Belangen des Denkmalschutzes aufgenommen (kursiver Text):

*„**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“*

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 18.02.2019 sind die Belange der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz in den Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs hinreichend berücksichtigt.

6 LANDSCHAFTSPLANUNG

6.1 Einleitung und Darstellung der Bestandssituation

Mit der Neuausweisung und Umnutzung von Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes geschaffen, weil eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorgesehen ist und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig tangiert werden kann.

Die nachfolgenden Aussagen und Bewertungen entsprechen den Aussagen eines „Landschaftsplans“ - auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Es folgt sowohl eine Bestandsbeschreibung und Empfindlichkeitsbewertung für die einzelnen Landschaftsfaktoren/Schutzgüter als auch eine landespflegerische Zielvorstellung für die Flächennutzung.

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nastätten, südöstlich der Landesstraße L 335 und am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von circa

1,44 ha gemäß Abgrenzung im Bebauungsplan und circa 1,00 ha Änderungsfläche auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich Wohn-, Stall- und Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein weiteres Lager- und Stallgebäude mit vorgelagertem Sandplatz und einem mit Rasenpflaster befestigten Paddock.

Die Flächen weiter südlich zwischen den Gebäuden und der Bundesstraße B 274 werden als intensive Weide genutzt. Entlang der B 274 befindet sich eine Baumreihe. Zwischen den Gebäuden und entlang der „Rheinstraße“ an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Baum- und Strauchgruppen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher, jedoch meist heimischer Artenzusammensetzung.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zunächst breiter Wiesenweg, der sich etwa auf Höhe des Hallengebäudes auf einen Trampelpfad verschmälert und weiter nördlich wieder zu einem breiten vegetationsarmen Feldweg ausweitet.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Anbindung zum Kreisverkehrsplatz geprägt. Neben der asphaltierten „Rheinstraße“, befindet sich hier eine intensiv genutzte Fettwiese mit Gebüsch.

Westlich hiervon erstrecken sich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und L 335 verschiedene gehölzreiche Gärten, zum Teil mit Hühnerhaltung sowie eine Gartenbrache.

Östlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser mit Ziergärten. Westlich befindet sich eine Weidebrache und ein Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz. Beides wird durch einen Laubwald heimischer Arten, unter anderem mit Eiche, Esche, Ahorn und Weißdorn getrennt.

Südlich der B 274 stehen mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe mit Park- und Hofflächen an.

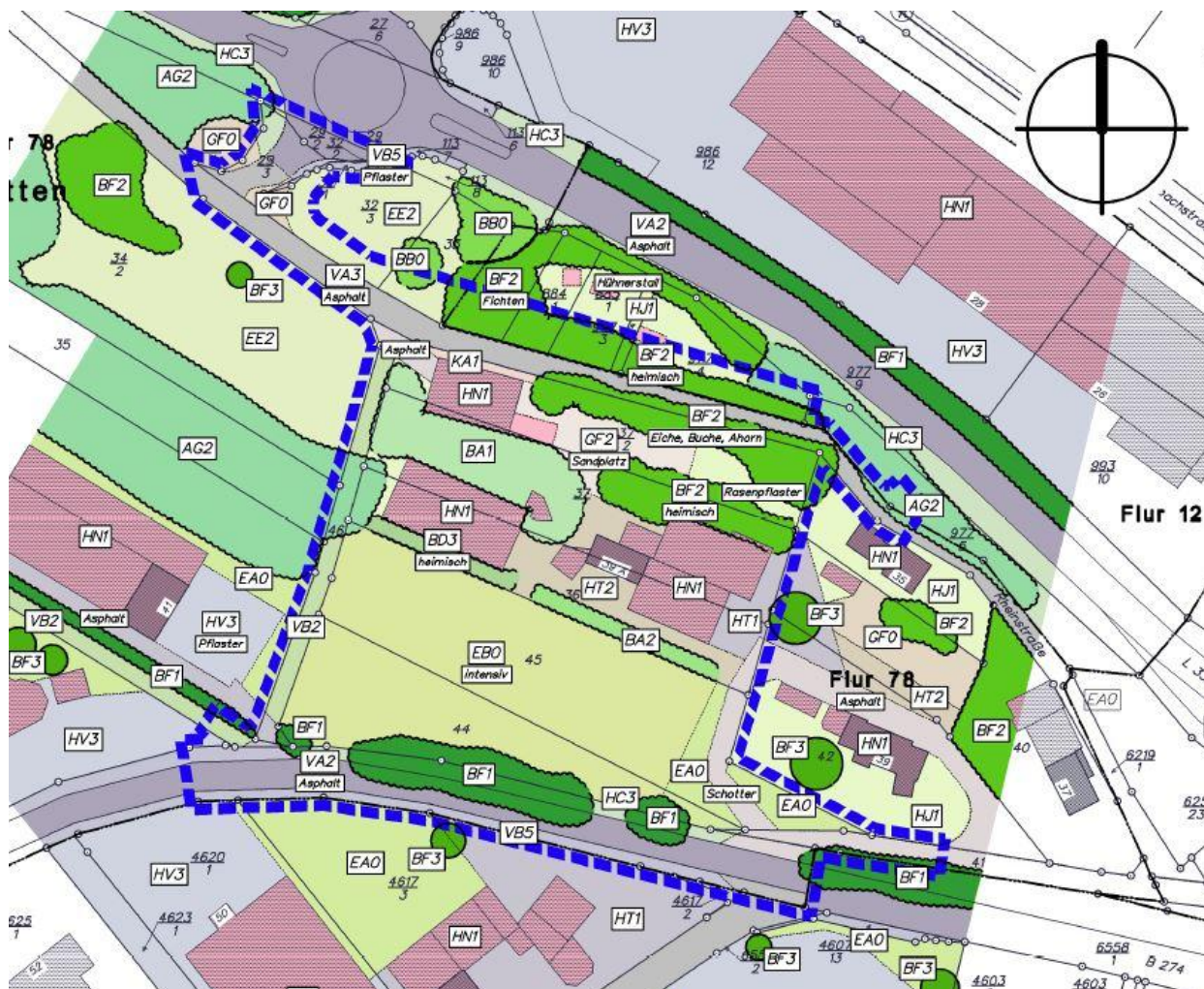


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (unmaßstäblich; Zeichenerklärung: siehe Anlage der Begründung)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten:

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete: nicht betroffen

Planung vernetzter Biotopsysteme: Bestandsdarstellung: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Entwicklungsziele: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Prioritätenkarte. Keine Darstellung.

6.2 Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen

Land- schafts- faktor	Beeinträchtigungen / Eingriffsbewertung	Empfindlichkeit / Bewertung	Planerische Empfehlung
Land- schafts- bild / Erholung	<p>Für die Errichtung des Supermarktes werden Grünflächen versiegelt und überbaut sowie Gehölze gerodet.</p> <p>Durch den geplanten Einzelhandel wird das Landschaftsbild jedoch nicht erheblich negativ beeinflusst, da das Landschaftsbild bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im südlichen Anschluss an das Plangebiet sowie durch weitere Industriegebäude nördlich der L 335 geprägt ist. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits durch Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes geprägt.</p> <p>Das Plangebiet ist zwischen der Bebauung nördlich der L 335 und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich so gelegen, dass keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum erfolgt.</p> <p>Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.</p> <p>Potentiell durch Spaziergängern oder Joggen/Radfahren genutzte Wegebeziehungen bleiben erhalten. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.</p>	<p>Landschaft: mittel</p> <p>Erholung: gering</p>	<p>Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.</p> <p>Gehölzpflanzungen.</p> <p>Begrünung installierter Lärmschutzwände.</p>

Wasser- haushalt	<p>Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.</p> <p>Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.</p>	mittel	<p>Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.</p> <p>Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Rückhaltung von Niederschlagswasser (Einzelheiten ergeben sich noch aus dem weiteren Planverfahren und der Fortschreibung der Erschließungsplanung).</p>
Boden	<p>Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Einzelhandelsgebäuden und Parkplatzflächen auf den bisher noch unbebauten Flächen.</p> <p>Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.</p> <p>Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.</p>	hoch	<p>Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.</p> <p>Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.</p> <p>Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.</p> <p>Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.</p>
Klima/ Luft- hygiene	<p>Verlust von Kaltluftproduktionsfläche und Kaltluftproduzenten durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung sowie Rodung von Gehölzen.</p> <p>Es bleiben weiterhin ausreichend Frischluftproduzenten und Kaltluftproduktionsfläche im Umfeld erhalten.</p>	gering bis mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatúrausgleich (Frischluftproduktionsflächen).</p> <p>Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperatúrausgleich).</p>

Arten und Biotope	<p>Überplanung eines Mosaiks verschiedener Grünflächen, Gehölze und Bestandsgebäude.</p> <p>Verlust von potentiellen Nist- und Höhlenbäumen durch Rodung.</p> <p>Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.</p>	mittel	<p>Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.</p> <p>Schaffung extensiver Grünlandflächen.</p> <p>Umsetzung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens vom November 2018 auf den verschiedenen Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsebenen.</p>
--------------------------	---	--------	--

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Übergangsbereich zwischen Gewerbefläche und östlich anschließenden Siedlungsflächen für Wohnen
- **Wirksamer Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung:** gemischte Baufläche
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine kartierten Flächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine Flächen

Gesamtbeurteilung / Planungsempfehlung:

Das Plangebiet weist aufgrund seiner bestehenden Nutzung und Bebauung kein besonderes Habitat- und Artenpotential dar und ist aufgrund seiner Lage inmitten bestehender Gewerbe- und Mischbebauung bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe geprägt. Durch Umsetzung der Planung an anderer Stelle wäre voraussichtlich ein höherer Eingriff in die Schutzgüter zu erwarten.

6.3 Landespflegerische gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird das Grundstück 79, Flur 78, Gemarkung Nastätten als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 1a (3) BauGB herangezogen.

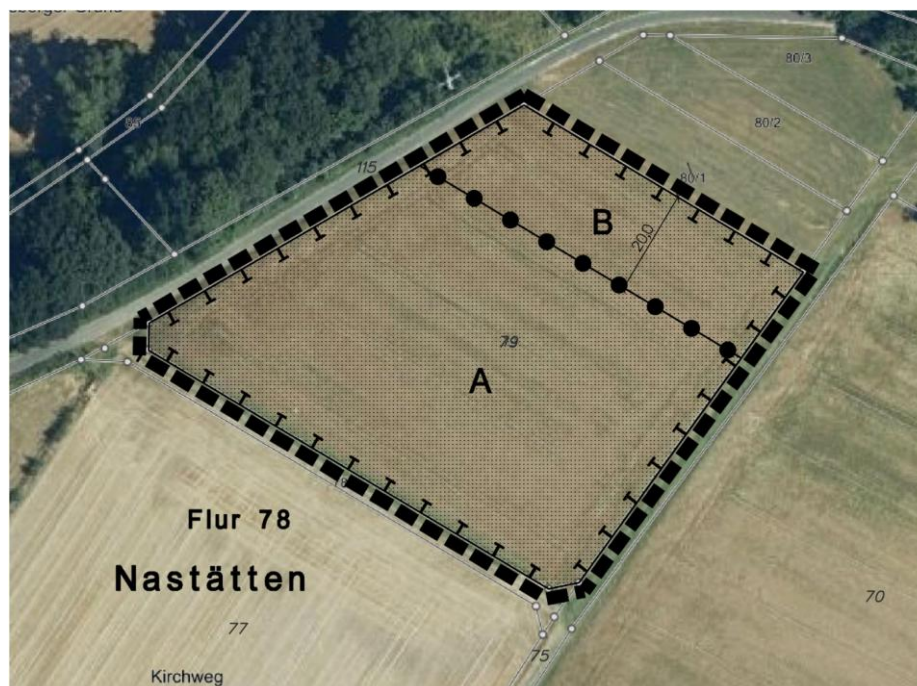


Abb.: Darstellung der externen Kompensationsfläche auf Luftbild und Kataster im Bebauungsplan (unmaßstäbliche Darstellung; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

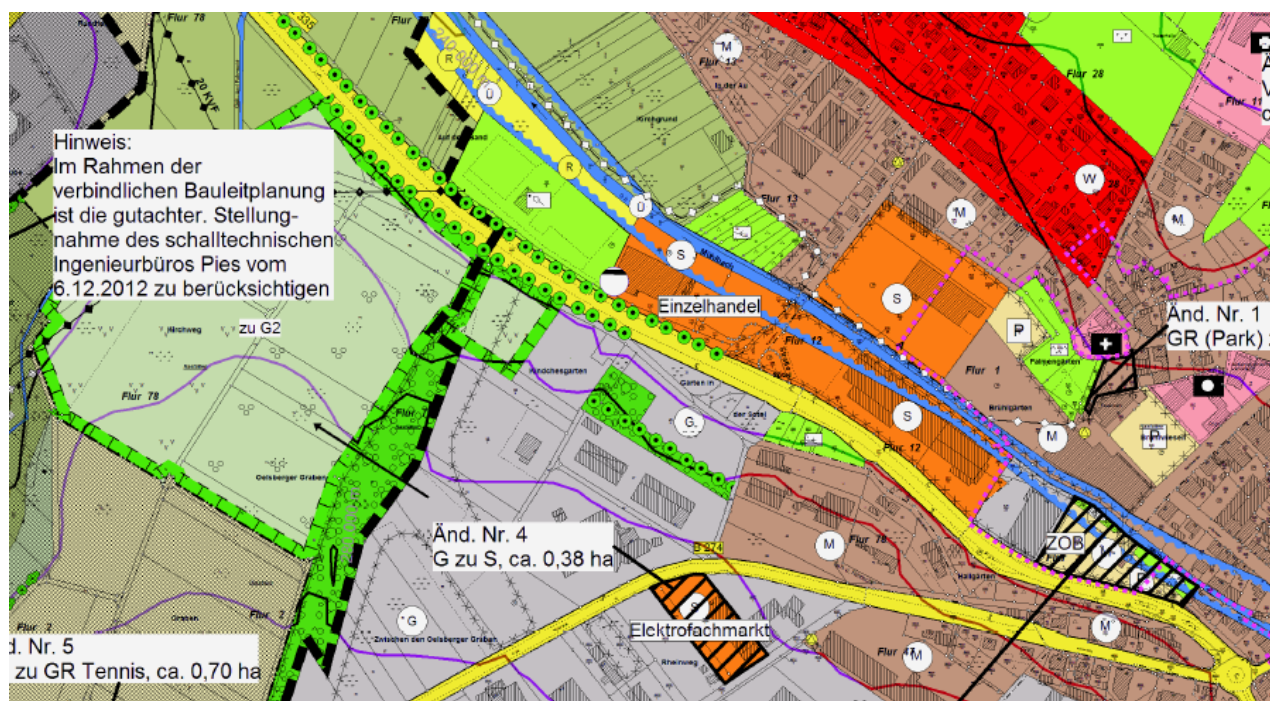


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nastätten (unmaßstäbliche Darstellung)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist die Fläche ebenso wie die angrenzenden Flächen bereits als Kompensationsfläche im Sinne einer Kompensationssuchraumfläche dargestellt. Sie ist planerisch zum Ausgleich auf der übergeordneten Planungsebene vorbereitet.

Als Entwicklungsziel für die Kompensationsfläche wird ein bienenfreundlicher Wiesen- bzw. Gehölzkomplex angestrebt. Dazu wurde eine fachliche Textfestsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Durch Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich B wird abgesehen von der Funktion als Nahrungspflanzen für die Insekten/Bienen auch der Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Zudem wird der Wasserhaushalt der Flächen verbessert, durch die Bindung des Wassers an den Wurzeln, die zusätzliche Verdunstung über die Blätter sowie die zusätzliche Niederschlagswasserrückhaltung durch das Laub.

Die geplante Extensivwiese bietet ein vielfältiges Blütenangebot für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten. Das Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse. Zudem werden die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens verbessert.

Nach § 15 (3) BNatSchG ist vorrangig zu prüfen, ob nichtlandwirtschaftlich oder nichtforstwirtschaftlich genutzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Prüfungen der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten im Auftrag der Stadt Nastätten ergab, dass keine hinreichenden anderen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Stadt Nastätten zur Verfügung stehen. Daher wird der Nutzung als Kompensationsfläche in Verbindung mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der planerische Vorrang eingeräumt. Da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Kompensationssuchraumfläche dargestellt ist, gehen die landschaftsplanerischen Belange vor.

Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

6.4 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97),
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO),
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten ergibt, dass im Plangebiet und dessen Umgebung keine nach § 30 BNatSchG oder andere pauschal geschützte Biotope und Vegetationstatbestände vorkommen. Gemäß Artennachweise des Landschaftsinformationssystems (LANIS) der Naturschutzverwaltung Rheinland Pfalz sind im Umfeld des Plangebietes lediglich Rotmilan und Schwarzstorch nachgewiesen.

Art	Schutzstatus	bevorzugter Lebensraum	Betroffenheitseinschätzung
Schwarzstorch (<i>Ciconia nigra</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG - Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie - RL-D: Vorwarnliste - RL-RLP: - - Art mit extrem hoher Verantwortung 	<ul style="list-style-type: none"> - altholzreiche, störungsarme Wälder - Brutgebiete in großen, strukturreichen und ungestörten Waldgebieten - Nahrungssuche in abwechslungsreichen Feuchtgebieten 	<p>Im Plangebiet selbst sind weder strukturreiche größere zusammenhängende Waldgebiete, noch Feuchtgebiete vorhanden.</p> <p>Nahrungshabitate fehlen entsprechend im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.</p> <p>Zudem ist das Plangebiet bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe aufgrund der Lage zwischen der Siedlungslage von Nastätten und der L 335 nördlich des Plangebietes und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich vorbelastet.</p> <p>Brutvorkommen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind entsprechend nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Betroffenheit der Art durch das Planvorhaben ist insgesamt nicht zu erwarten.</p>
Rotmilan (<i>milvus milvus</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Streng geschützt nach § 7 (2) BNatSchG - Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie - RL-D: gefährdet - RL-RLP: Vorwarnliste - Art hoher Verantwortung 	<ul style="list-style-type: none"> - strukturreiche Landschaften mit (Laub-)Wald und Offenland - Brutgebiete an Wald-rändern - Nahrungssuche in der offenen Kulturlandschaft mit hohem Grünlandanteil 	<p>Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Lage zwischen der Siedlungslage von Nastätten und der L 335 im Norden und dem Industrie- und Gewerbegebiet im Süden sowie die damit verbundenen Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe.</p> <p>Brutvorkommen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind entsprechend nicht zu erwarten.</p> <p>Geeigneten Lebensraum für den Rotmilan bieten höchstens die weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen mit Feldgehölzen und kleineren Waldbereichen. Diese sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.</p> <p>Eine Betroffenheit der Art durch das Planvorhaben ist insgesamt nicht zu erwarten.</p>

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölze im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung für störungstolerante Vogelarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzen. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumsituation insgesamt jedoch auch nach Umsetzung der Planung nicht erheblich verschlechtern, da in der unmittelbaren Umgebung genügend Gehölze vorhanden bleiben.

Der Verlust von potentiellen Nistplätzen für diese Arten kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Nach einer ersten Sichtprüfung der Gehölze konnten jedoch innerhalb des Plangebietes keine Nester, Höhlen oder andere artenschutzrelevante Strukturen festgestellt werden.

Um jedoch eine Betroffenheit geschützter und seltener Arten sicher auszuschließen, wurde die Beratungsgesellschaft Natur GbR mit der Erstellung eines Artenschutzgutachten beauftragt. Das Gutachten liegt datiert auf November 2018 vor und steht als separate Anlage zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle sind die laut Artenschutzgutachten voraussichtlichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen sowie die empfohlenen Maßnahmen zusammengefasst aufgeführt:

	Voraussichtliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Empfohlene Maßnahmen
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> - Verletzung und Störung von brütenden Vögeln (u. a. von bestandsgefährdeten Haus Sperlingen) während der Jungenaufzucht und Paarungszeit im Zuge von Rodungs- und lärmintensiven Bauarbeiten - Habitatverluste (Brut- und Nahrungsraum) für allgemein häufige Vogelarten innerhalb des Bebauungsbereichs (Wald- und Halbofenlandbewohner) - Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben an Gebäuden - Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. November eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - Umweltbaubegleitung bei Rodungs- und Abrissarbeiten - Maßnahmen zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten - Schaffung neuer Ersatzlebensräume (z. B. Grundstücksbegrünung, Entwicklung eines stufigen Waldrandes und/oder einer Streuobstwiese) - CEF-Maßnahme: Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von verschiedenen Fledermausarten (aktuell besteht allerdings kein konkreter Besatzhinweis) - Tötung von Fledermäusen bei Rodung ihres Quartiers möglich - Flutlichtanstrahlungen, baubedingter Lärm und Erschütterungen können auch nahegelegene Quartiere stören und damit eine temporäre Nutzung unterbinden - Verlust an Nahrungshabitat für Fledermäuse bei Rodung des Gehölzbestandes - Außenbeleuchtungen können Insekten und damit in Folge auch Fledermäuse in den Straßenraum lenken, sodass Tötungen von Individuen durch zum Beispiel Kollisionen mit dem Fahrzeugverkehr nicht vollständig auszuschließen sind 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbaubegleitung bei Rodungs- und Abrissarbeiten - Aufhängung von Fledermauskästen - Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Lampen im Straßenraum - Schaffung neuer Ersatzlebensräume (z. B. Grundstücksbegrünung, Entwicklung eines stufigen Waldrandes und/oder einer Streuobstwiese) - CEF-Maßnahme: Aufhängung von einem Fledermausspaltenkasten

Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Verletzung und Tötung von allgemein häufig verbreiteten Blindschleichen beim Abtrag des Oberbodens - Habitatverluste für allgemein häufig verbreitete Blindschleichen 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbaubegleitung - Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf als Versteckplätze
Tagfalter	<ul style="list-style-type: none"> - Verletzung und Tötung von allgemein häufigen Tagfalterarten beim Abtrag des Oberbodens - Habitatverluste für allgemein häufige Tagfalterarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Lampen im Straßenraum

Entsprechend der Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung, Rubrik „Hinweise“) aufgenommen¹ und sind hierfür ebenfalls zu berücksichtigen (kursiver Text):

„Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Als artenschutzbezogene vorzeitige Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld vorgegeben.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) vorzunehmen, mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad (s. Buer & Regner 2002 u. Schmid et al. 2008).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen dem Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich Leuchtmittel einzusetzen (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren.

Die Aspekte sind im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Weitere artenschutzrechtliche Hinweise:

¹ Bei denen in die Planung aufgenommenen artenschutzrechtlichen Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich in der Regel um Handlungsanweisungen, das heißt tatsächliches Handeln, um artenschutzbezogene Konflikte zu vermeiden und zu minimieren. Handlungsanweisungen können bauplanungsrechtlich nicht als Textfestsetzung gefasst werden, da eine entsprechende Rechtsgrundlage nicht gegeben ist. Des Weiteren resultieren die Anforderungen aus dem Artenschutzrecht, das letztendlich auf den Bestimmungen des BNatSchG fußt (insbesondere § 44 BNatSchG). Die Aspekte können verbindlich gemacht werden durch die Aufnahme als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)

Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundigen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Dies insbesondere bei der Fällung eines Biotopbaums und dem Abbruch der Gebäude (für ein ggf. erforderliches Abfangen und eine Rettungsumsiedlung).

Es wird eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt) empfohlen.

Neben den drei Ersatzkästen (2x Vogel- und 1x Fledermauskasten) zum Ausgleich des Verlustes von 1 – 2 Brutstätten des Haussperlings und einem Biotopbaum, sollen zur Förderung des Vorkommens dieser beiden Tiergruppen noch jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen für den anlagebedingten Biotopverlust aufgehängt werden. Beispiele verschiedener Kastentypen können der Abb. 16 und 17 des Artenschutzgutachtens entnommen werden. Als Hangplatz kann dazu auch z. B. eine Gebäudeseite des Einzelhandels herangezogen werden sowie sind Fassadeneinbausteine empfehlenswert (s. Abb. 17 des Artenschutzgutachtens). Auch lohnt es sich, statt eines Teils der Fledermauskästen auf einer vom Verkehr abgewandten Gebäudeseite ein größeres Spaltenquartier aus sägerauhen Brettern anzulegen. Eine schematische Zeichnung findet sich dazu in Abb. 17 des Artenschutzgutachtens.

Es wird die Anlage von mind. 1 Steinschüttung, teilweise mit Reisigüberwurf, zur Förderung von Versteckplätzen für bodengebunden lebende Kleintiere (Blindschleichen), idealerweise bereits im Rahmen der Baugebieterschließung empfohlen: Die Steinschüttung sollte möglichst 80 cm in den Boden eingesenkt sein, um auch als Winterquartier für Eidechsen dienen zu können und circa 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie muss über eine Mindestgrundfläche von circa 2 m x 2 m verfügen. Eintrag von Sand als Basis des Schüttmaterials, darauf gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 300 – 400 mm, gemischt mit Stroh. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere, möglichst dunkle Steine (ca. 60 – 250 mm) verwendet werden, die sich bei Sonneneinstrahlung schnell aufheizen.

Für artenschutzrechtliche Hinweise wird ergänzend auf das Fachgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Tagfalter)“ der Beratungsgesellschaft Natur vom November 2018 und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.“

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Empfehlungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie der späteren Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

7 ABWÄGUNG

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die landespflegerischen Zielvorstellungen und die planerischen Aussagen zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB

wird der vorbereiteten baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt, weil ein entsprechender planerischer Bedarf gegeben ist. In die Abwägung werden folgende Aspekte einbezogen:

1. Die Änderungsplanung betrifft eine Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang, die selbst ebenfalls bereits durch Bebauung stark geprägt ist. Somit ist keine erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grün- oder intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen nötig.
2. Der bisherige Flächeneigentümer veräußert die erforderlichen Plangebietsflächen für die Realisierung des Planvorhabens.
3. Die Umsetzung an einer anderen Stelle würde voraussichtlich zu schwerwiegenden Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da zu erwarten ist, dass an anderen Standorten keine bauliche Vorprägung gegeben ist.
4. Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichsfähig. Durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Planeingriffsgebiets, die im weiteren Verfahren in den Unterlagen noch aufgezeigt werden, kann ein landespflegerischer Ausgleich erfolgen.
5. Die Plankonzeption entspricht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung.

TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL RHEIN- STRAßE / L 335“

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ wurde bereits ein umfangreicher und detaillierter Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen zu ermitteln bzw. zu prognostizieren und zu bewerten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine genauere Erheblichkeitsprognose für das Planvorhaben getroffen werden als auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan zudem zeitlich frühzeitiger erstellt worden ist, können die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan herangezogen werden. Dabei wird hierbei von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 (4) Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Auszug unten stehend wiedergegeben. Für weitere Einzelheiten in Bezug auf die überplanten Flächen wird grundsätzlich auf die Inhalte des Bebauungsplans (Aussagen in der Planbegründung und im Umweltbericht) verwiesen.

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die „zuständige“ Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ entschlossen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Supermarkt (Vollsortimenter) zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, der auf den Inhalten des Landesentwicklungsprogrammes basiert, hervorgehobenen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Nastätten als Mittelzentrum mit Teilfunktion. Der großflächige Einzelhandel für einen Supermarkt soll als Erweiterung des bereits bestehenden Einzelhandels im festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Mühlbach“ entstehen.

Der Standort der vorliegenden Bauleitplanung zeichnet sich vornehmlich durch seine sehr gut erreichbare Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Nastätten aus. Neben der Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete der Stadt Nastätten muss die Stadt Nastätten auch ihrer Versorgungsfunktion als zentraler Ort nachkommen.

Neben der einzelhandelsbezogenen Zielsetzung des Bebauungsplans ist es Planungsziel der Stadt Nastätten eine Straßenverbindung zwischen der L 335 und der B 274 planerisch herzustellen. Hierdurch soll auch der zentrale Knotenpunkt mit dem Kreisverkehrsplatz, der weiter östlich des Plangebietes liegt, entlastet werden (Kreuzung B 274 / L 335 und K 77 „Rheinstraße“).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von circa 1,44 ha. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

Angaben über Standort, Art und Umfang:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Neuerrichtung eines Supermarktes geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ auf der Plangebietsfläche vor.

Der Standort ist zudem im Südosten der Siedlungslage von Nastätten zu verorten. Das Plangebiet liegt an der B 274, die den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet, im Norden führt die L 335 vorbei.

Entsprechend der bestehenden Situation ist in der Stadt Nastätten der Bedarf für einen Einzelhandelsstandort an dieser Stelle gegeben, da er eine wichtige Funktion bei der Nahversorgung übernimmt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Insgesamt wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m² begrenzt.
- Zulässige Kern- bzw. Hauptsortimente werden im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel beschränkt. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8
- Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 2.700 m².

- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m.
- Festsetzung zur Pflanzung von mind. 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung innerhalb der Sondergebietsfläche.
- Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu zulässigen Dächern und Dachneigungen.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 1,44 ha |
| • Nettobauland | ca. 0,82 ha |
| • Überplante öffentliche Straßenverkehrsfläche: | ca. 0,36 ha |
| • Neu geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche (innere Erschließung: | ca. 0,17 ha |
| • Verkehrsgrün: | ca. 0,02 ha |
| • Böschungsfläche: | ca. 0,07 ha |
| • Externe Kompensationsfläche OB A | ca. 4.722 m ² |
| • Externe Kompensationsfläche OB B | ca. 1.326 m ² |

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rechtskraft. Die übergeordneten Vorgaben des LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Gemäß der Karte „Raumstrukturgliederung“ liegt Nastätten in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Dies bedeutet, dass ein Bevölkerungsanteil von weniger als 33 Prozent in Ober- oder Mittelzentren lebt. Die Zentrenreichbarkeit ist für diesen Bereich nicht klassifiziert.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und zu beachten und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

Die geschieht im städtebaulichen Teil der Planung (Planbericht). Es wird hierauf verwiesen.

2.2 Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Die Stadt Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und im östlichen Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Bundesstraße B 274 verbindet St. Goarshausen und Nastätten miteinander und

durchquert als überregional bedeutende Straßenverbindung die Verbandsgemeinde von West nach Ost. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Siedlungslage.

Der **wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald wird die Region um die Stadt Nastätten dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Nastätten ist mit circa 4.150 Einwohnern die größte Stadt des südlichen Rhein-Lahn-Kreises und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Stadt Nastätten übernimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums (verpflichtend). Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden gemeinsam ein kooperierendes Zentrum im Mittelbereich St. Goar / St. Goarshausen.

In der nunmehr gültigen Fassung des RROP von 2017 der Region Mittelrhein-Westerwald liegt Nastätten, entsprechend der wiedergegebenen Karte zur Raumstrukturgliederung des LEP IV, im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und wird als verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum klassifiziert.

Das Plangebiet wird bereits als Baufläche dargestellt. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Gewerbefläche und östlich anschließenden „Siedlungsflächen Wohnen“. Weiter westlich sind Flächen als Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund dargestellt. Zum Plangebiet besteht ein deutlicher räumlicher Abstand. Weitere Aussagen sind für das Plangebiet nicht getroffen.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind diesbezüglich neben den Vorgaben des LEP die Vorgaben des RROP zur berücksichtigen und im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

Die folgenden Grundsätze stellen wesentliche Einzelhandelsvorgaben des RROP in der beschlossenen Entwurfsfassung von 2016 dar:

1. Grundsatz **G 37**: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
2. Grundsatz **G 38**: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
3. Grundsatz **G 40**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen (Kongruenzgebot). ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
4. Grundsatz **G 41**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde

hinausgeht. ⇒ Dem Aspekt wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Siehe Ergebnisse der eingeholten Auswirkungsanalyse.

Weitere zu berücksichtigende Grundsätze des RROP sind dem Kapitel 1.3.4 „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ zu entnehmen.

Die im Kapitel „Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)“ genannten Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden durch die im Rahmen der Regionalplanung formulierten Grundsätze ergänzt. Sie sind entsprechend im Rahmen der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen.

Konflikte mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung bestehen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.

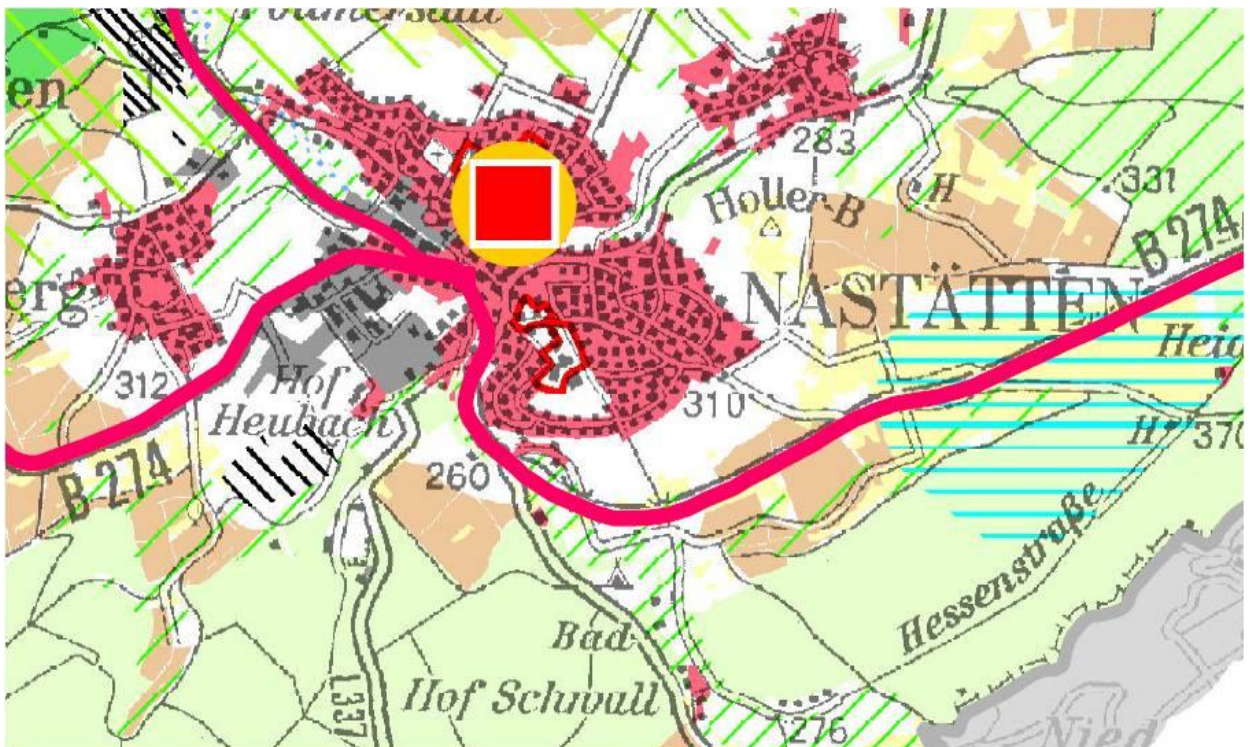


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich verkleinert)

2.3 Flächennutzungsplan

In der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Plangebietes weit überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich der verkehrlichen Anbindung im Norden an die Landesstraße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (G). Westlich grenzen ebenfalls G-Flächen an und östlich weitere M-Flächen. Nördlich des Plangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland dargestellt. Die L 335 und die B 274 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² sind außerhalb der Kernbereiche von Städten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen (Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel). Entsprechende Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens sind durch den Verbandsgemeinderat Nastätten gefasst.

Durch die parallele Planaufstellung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Sollte das Bebauungsplanverfahren vor Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen sein, kann der Bebauungsplan auch der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises zur Genehmigung vorgelegt werden.

2.4 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000-Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) oder in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Weitere **Schutzgebiete** sind ebenfalls nicht betroffen.

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und -pläne von Bedeutung:

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	<ul style="list-style-type: none">- entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden- Festsetzung von Baumpflanzungen- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung- Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-/wiesenkomplexes
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung landschaftlicher	<ul style="list-style-type: none">- entsprechenden Hinweis im

<p>(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.</p>	<p>Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Baumpflanzungen - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - artenschutzrechtliche Hinweise - Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-/wiesenkomplexes
<p>Landesnenschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Festsetzung von Baumpflanzungen - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - artenschutzrechtliche Hinweise - Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-/wiesenkomplexes
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Festsetzung von Baumpflanzungen - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - artenschutzrechtliche Hinweise - Entwicklung eines bienenfreundlichen Gehölz-

		/wiesenkomplexes
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalsbereichen.	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zu Erfordernissen aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall vom Dez. 2018 - Beschränkungen zum Maß und Beleuchtung von Werbeanlagen

Weitere Fachgesetze:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Nastätten und das Plangebiet liegen in der Naturraumeinheit **304.8 Nastätter Mulde**.

Dieser Landschaftsraum erstreckt sich von der Landesgrenze im Süden bis an die Verbandsgemeindegrenzen von Nassau bzw. Braubach heran. Die westliche Grenze wird durch den Mittelhreintaunus aufgezeigt. Die östliche Grenze wird durch eine gedachte Linie zwischen den Orten Pohl, Bettendorf, Holzhausen und Martenroth (Hessen) gebildet. Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal des Mittellaufes des Mühlbaches geprägt. Dieser durchfließt das Gebiet von Südost nach Nordwest. Durch die zahlreichen Flüsse wurde die Nastätter Mulde durch bis zu 50 m tiefe Senken gegliedert. Bedingt dadurch erscheint das Relief deutlich gewellt. Die Muldensohle liegen in einer Höhe von circa 200 – 250 m über NHN. Zu den Randhöhen des Landschaftsraumes steigt die Höhe bis auf 350 – 400 m über NHN an.

Der Waldanteil beträgt etwa 25 %, wobei der Nadelholzanteil dominiert. Die Waldflächen liegen als inselartige Bestände vor und geben der Landschaft einen parkartigen Charakter. In Kernbereichen und im Westen des Landschaftsraumes dominiert die Offenlandnutzung und es entsteht der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich gut für den Ackerbau. Bedingt dadurch kommt Grünland meist nur bachbegleitend vor. Wichtige Elemente der reichen Kulturlandschaft, wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen, kommen noch in der Umgebung von Nastätten in größeren Beständen vor. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Bedingt durch die hohe Nutzungsintensität der Landschaft wurden die Fließgewässer stark verändert und begradigt.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten und Miehlen sind als Siedlungsschwerpunkte anzuführen.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Nastätten, östlich der L 335 und am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes.

4.3 Geologie und Böden

Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes mit Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenart ist für die Plangebietsfläche nur in Teilbereichen als Lehm kartiert.

Den geologischen Untergrund bilden quartäre, pleistozäne Fließerden und ähnliche Umlagerungsbildungen.

Insgesamt wird die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet als **gering bis mittel** bewertet.

4.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit vor. Die Wasserhärte liegt bei 7°dh die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 75 – 150 mm/a.

Wasserschutzgebiete und Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Knapp 90 m weiter nördlich des Plangebietes verläuft der Mühlbach aus Südosten kommend weiter in Richtung Nordwesten. Der Mühlbach wird durch die Planung nicht berührt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für den Wasserhaushalt.

4.5 Klima

Die Stadt Nastätten liegt im Bereich des Klimabezirks „Taunus“. Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 – 8 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 – 15 °C
mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C)	20 – 30 Tage
mittlere Zahl der Sommertage (> 25°C)	10 – 20 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 – 750 mm
mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 – 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Quelle: *Klimaatlas von Rheinland-Pfalz*)

Die Wiesenflächen im Plangebiet stellen grundsätzlich Kaltluftproduktionsflächen, die Gehölze Frischluftproduzenten dar. Die Bedeutung der Flächen für die Frischluftversorgung der Ortslage ist aufgrund ihrer geringen Größe jedoch gering.

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Ohne menschlichen Einfluss würde sich im gesamten Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald auf basenarmen Standorten der Hochlagen und des Hügellandes entwickeln.

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Nastätten, südöstlich der L 335 und am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,44 ha.

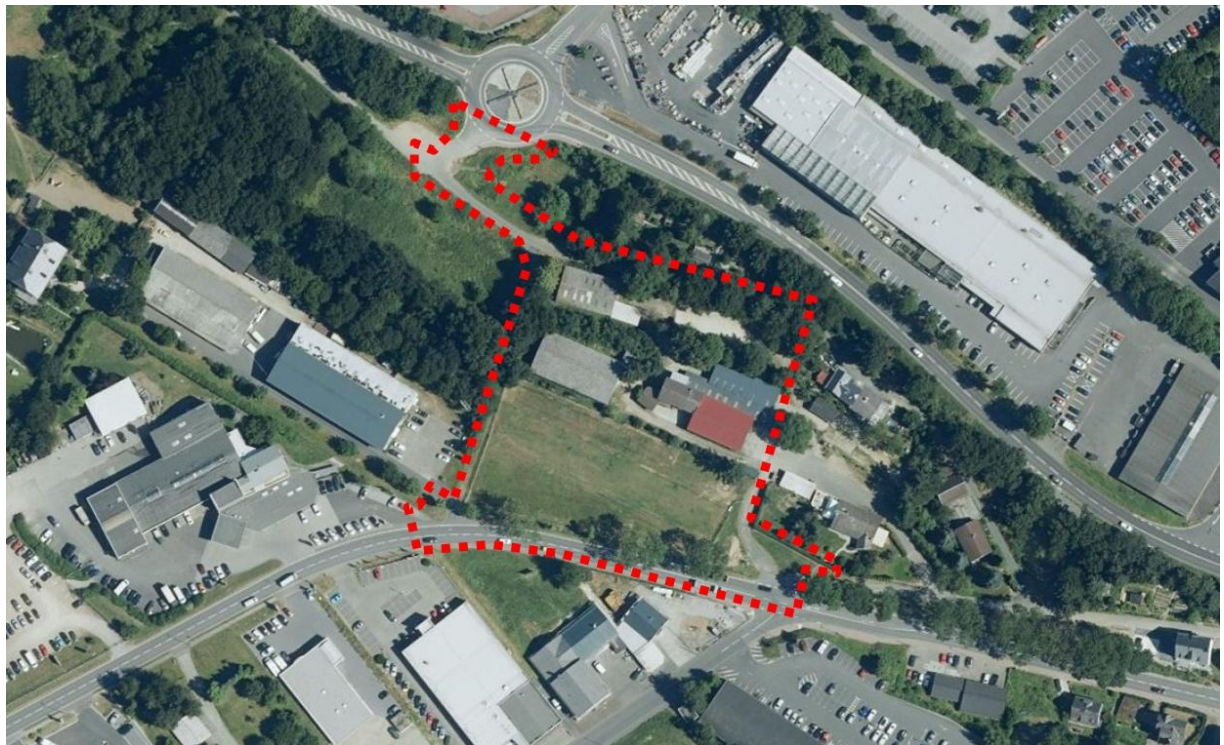


Abb.: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich Wohn-, Stall- und Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein weiteres Lager- und Stallgebäude mit vorgelagertem Sandplatz und einem mit Rasenpflaster befestigten Paddock.

Die Flächen weiter südlich zwischen den Gebäuden und der B 274 werden als intensive Weide genutzt. Entlang der B 274 befindet sich eine Baumreihe. Zwischen den Gebäuden und entlang der Rheinstraße, an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Baum- und Strauchgruppen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher, jedoch meist heimischer Artenzusammensetzung.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zunächst breiter Wiesenweg, der sich etwa auf Höhe des Hallengebäudes auf einen Trampelpfad verschmälert und weiter nördlich wieder zu einem breiten vegetationsarmen Feldweg ausweitet.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Anbindung zum Kreisverkehrsplatz geprägt. Neben der asphaltierten Rheinstraße, befindet sich hier eine intensiv genutzte Fettwiese mit Gebüsch.

Westlich hiervon erstrecken sich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und L 335 verschiedene gehölzreiche Gärten, zum Teil mit Hühnerhaltung sowie eine Gartenbrache.

Östlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser mit Ziergärten. Westlich befindet sich eine Weidebrache und ein Gewerbebetrieb mit vorgelagertem Parkplatz. Beides wird durch einen Laubwald heimischer Arten, unter anderem mit Eiche, Esche, Ahorn und Weißdorn getrennt.

Südlich der B 274 stehen mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe mit Park- und Hofflächen an.

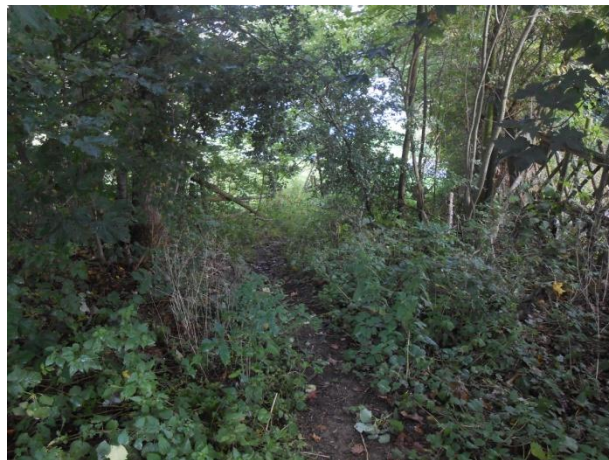


Abb.: Blick in das Plangebiet (eigene Aufnahmen, September 2017)

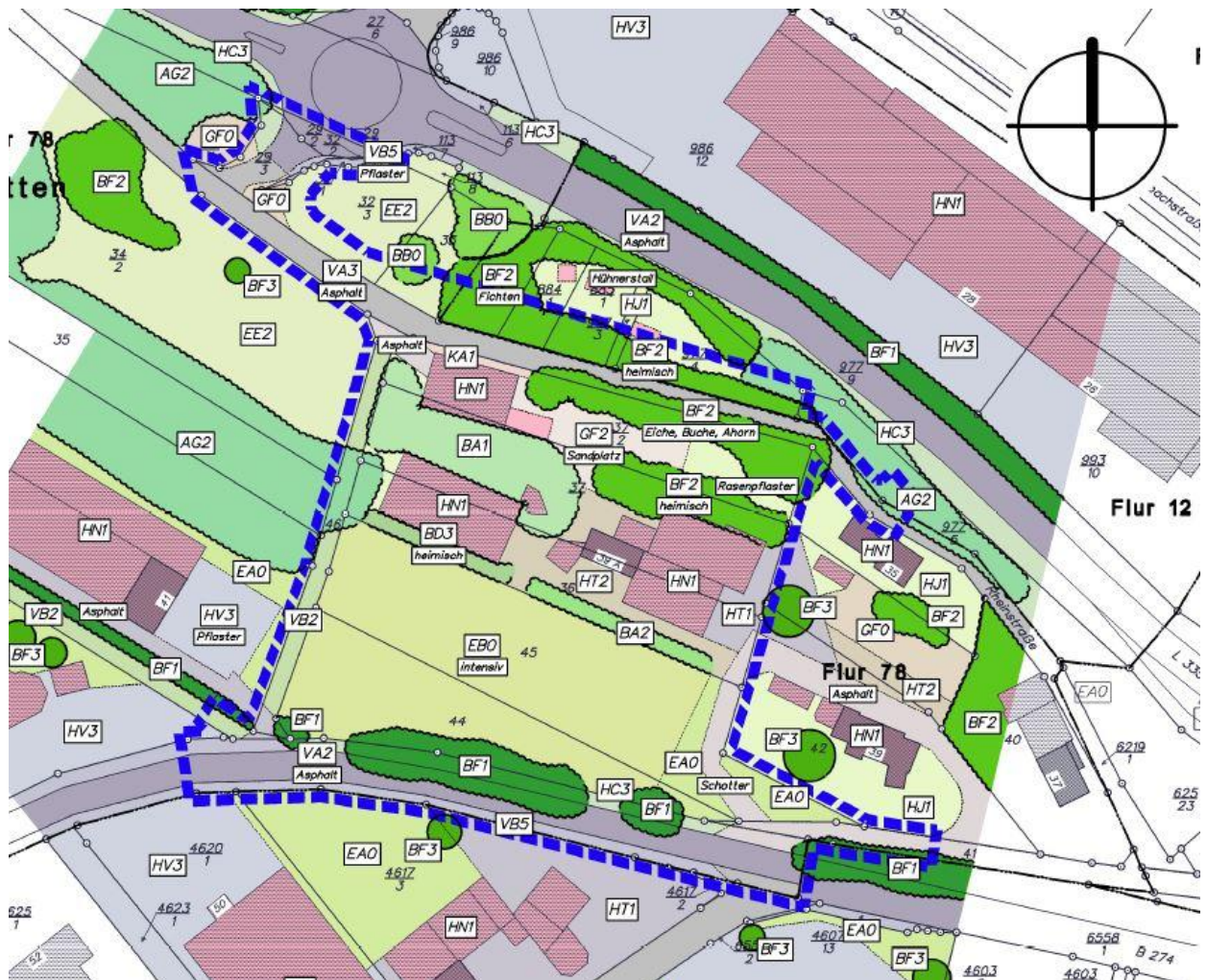


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung; Legende siehe Anlage)

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten, dass im Plangebiet und dessen Umgebung keine nach § 30 BNatSchG oder andere pauschal geschützte Biotope und Vegetationsbestände vorkommen. Gemäß Artennachweise des Landschaftsinformationssystems (LANIS) der Naturschutzverwaltung Rheinland Pfalz sind im Umfeld des Plangebietes lediglich Rotmilan und Schwarzstorch nachgewiesen. Da innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung jedoch geeignete Lebensräume beider Arten fehlen, ist eine Betroffenheit der Arten durch vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölze im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung für störungstolerante Vogelarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumsituation insgesamt jedoch auch nach Umsetzung der Planung nicht erheblich verschlechtern, da in der unmittelbaren Umgebung genügend Gehölze vorhanden bleiben.

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000 Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Entwicklungsziele: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Prioritätenkarte. Keine Darstellung.

Wie die Aufstellung verdeutlicht sind **innerhalb** des Plangebiets keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

4.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch die Bestandsgebäude, Hof- und Weideflächen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie unterschiedlichen Gehölzstrukturen.

Auch das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im südlichen Anschluss an das Plangebiet sowie durch weitere Industriegebäude nördlich der L 335 und die Stadtlage von Nastätten geprägt. Das Plangebiet ist zudem so zwischen der Bebauung nördlich der L 335 und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich gelegen, dass keine Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum erfolgt.

Es ist anzunehmen, dass die Wege im Plangebiet und in dessen Umfeld durch Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden.

Das Plangebiet hat für das **Landschaftsbild** und für die **Erholungseignung** eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS- QUO-PROGNOSE)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich voraussichtlich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb würde weiter bestehen und die Bäume im Plangebiet erhalten bleiben.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von circa 13.700 m ² bereits baulich in Anspruch genommene Fläche (Bestandsverkehrsflächen landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung und Weideflächen, Siedlungsgehölzen). Davon circa 6.714 m ² Bestandsverkehrsfläche und Innenbereich nach § 34 BauGB.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
Die Flächeninanspruchnahme einer bereits baulich genutzten Fläche im bebauten Umfeld wird als nicht erheblich bewertet.					

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber schreitend
anlagebedin gt	Verlust von intensiv genutzten artenarmen Wiesenflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verlust von potentiellen Vogelnistplätzen und Fledermausquartieren durch Rodung von Gehölzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Habitatverluste (Brut- und Nahrungsraum) für allgemein häufige Vogelarten innerhalb des Bebauungsbereichs (Wald- und Halboffenlandbewohner) sowie von Fledermäusen, häufigen Tagfalterarten und Blindschleichen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben an Gebäuden.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verletzung und Störung von brütenden Vögeln (u. a. von bestandsgefährdeten Haussperlingen) während der Jungenaufzucht und Paarungszeit sowie von Fledermäusen, Blindschleichen und häufigen Tagfalterarten im Zuge von Rodungs- und lärmintensiven Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedi ngt	Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Besondere faunistische und floristische Schutzatbestände wurden nicht erfasst.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Straßen sowie der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld des Plangebietes bereits durch Lärm, Schadstoffemissionen und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p>					

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Hinweis zu Maßnahmen zur Entspiegelung von Fensterfronten.	Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlicher Leuchtmittel und vollständig gekapselter Leuchtgehäuse für Außenbeleuchtungen.	Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und Verhinderung von Kollisionen zwischen Verkehr und jagenden Fledermäusen.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Beachtung der LAI für Beleuchtungs- und Werbeanlagen.	Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Konfliktbestände.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis auf Benachrichtigung der UNB im Fall der Entdeckung gesetzlich geschützter wild lebender Tier und Pflanzenarten.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Schaffung potentieller Nist-	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse und Kleinsäuger.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld (CEF-Maßnahme).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlich Aufhängung von jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf.	Förderung von Versteckplätzen von bodengebundenen Kleintieren (Blindschleichen).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Neue Lebensräume für wiesenbewohnende Arten und Insekten, insbesondere Bienen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Zur Planung wurde ein Artenschutzgutachten eingeholt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan und bei der späteren Maßnahmenumsetzung berücksichtigt.						
Unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch die Umsetzung der Planung der						

Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von bisher intensiv genutzten Weideflächen, Gehölzbeständen und Hofflächen mit geringem Versiegelungsgrad.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Die Böden im Plangebiet sind bereits erheblich vorbelastet.</p> <p>Teilbereiche des Plangebietes sind bereits durch Bestandsgebäude sowie Schotter- und Asphaltwege versiegelt. Der Boden im Bereich der Weideflächen ist bereits durch Tritt verdichtet, die Hoffläche durch Tritt und Befahrung mit Pkw und landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen.</p> <p>Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden und die Schutzwürdigkeit ist nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.</p> <p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden dennoch qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.</p>					

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von bisher intensiv genutzten Weideflächen, Gehölzbeständen und Hofflächen mit geringem	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Versiegelungsgrad.					
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes durch Versiegelung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Zusätzlicher Brauchwasserverbrauch.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Aufgrund der Bestandsversiegelungen und der erheblichen Bodenverdichtungen im Plangebiet ist der Wasserhaushalt und das Abflussregime des Plangebietes bereits stark verändert.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im BP, Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet (unterhalb der Marktplächen) und zeitverzögerte Ableitung.	Verhinderung von Abflussspitzen, Regulierung des Wasserhaushaltes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Bodengefüge verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).	Damit wird auch die Wasserretention sfunktion des Bodens verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.				
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen von dem geplanten Vorhaben <u>keine erheblichen</u> negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Geringfügiger Verlust von Kaltluftproduktionsfläche sowie Verlust von Frischluftproduzenten durch Rodung von Gehölzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Heizungen der Gewerbegebäude.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Die Wiesenflächen im Eingriffsbereich haben aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung lediglich eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion.					

Für die Frischluftproduktion bleiben im direkten Umfeld des Plangebietes weiterhin ausreichend Gehölze bestehen. Im weiteren Umfeld bleiben auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftversorgung erhalten.

Die allgemeine städtische Situation ist nicht mit Großstadtverhältnissen vergleichbar. Entsprechend liegen die Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sowie die städtebaulichen Dichten nicht in solchen Bereichen, die eine offensichtliche Luftschadstoffproblematik erwarten lassen. Durch die Planung und Realisierung und zukünftigen Realisierung einer Entlastungsstraße erfolgt eine Verteilung der Verkehre. Es liegen offene Bauweisen im Plangebietsbereich vor mit mitunter sehr großen Abständen zwischen den einzelnen Gebäuden (30 m und mehr), sodass hinreichender Luftaustausch möglich ist. Erheblich negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahme n	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Verbesserte Schadstofffilterung aus der Luft.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust eines kleinräumigen Mosaiks aus Bestandsgebäuden, Wiesenflächen und Gehölzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

bau- und betriebsbed ingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotop oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotop.</p> <p>Durch die Errichtung des Edeka-Marktes mit Parkplatz geht die Strukturvielfalt der Fläche weitestgehend verloren.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzübers chreitend
Ausgleichs maßnahme n	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Erhöhung des Strukturangebote s.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.						

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zusätzliche Flächenversiegelungen und Verlust von Grünflächen und Gehölzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Das Landschaftsbild ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im südlichen Anschluss an das Plangebiet sowie durch weitere Industriegebäude nördlich der L 335 und die Stadtlage von Nastätten geprägt. Im Plangebiet selbst sind ebenfalls bereits Bestandsgebäude vorhanden. Das Plangebiet ist zudem so zwischen der Bebauung nördlich der L 335 und dem Industrie- und Gewerbegebiet südlich gelegen, dass keine Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum erfolgt. Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert.</p> <p>Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.</p> <p>Potentiell durch Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzte Wegebeziehungen bleiben erhalten. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.</p> <p>Die geplante Errichtung eines Einzelhandelsmarktes stellt aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen.	Unter anderem Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung wird empfohlen sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.						

6.8 Natura 2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. **Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.**

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Keine	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

betriebsbeding	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Lärm-, Bewegungsunruhe und Mehrverkehr durch Gewerbenutzung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Die Wohngebäude östlich des Plangebietes sind aufgrund der bisherigen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie aufgrund der umliegenden Straßen und bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld bereits durch Lärm, Schadstoffemissionen und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p> <p>Erhebliche negative Beeinträchtigungen können durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Errichtung und Begrünung eines Sicht-/Schallschutzschirms bei Errichtung einer Durchgangsstraße.	Vermeidung erheblicher Lärm- und Schadstoffbelastungen gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung (innerhalb gemischter Bauflächen).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Es ist zum jetzigen Stand der Planung nicht davon auszugehen, dass sich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch das vorliegende Planvorhaben erheblich verschlechtert.</p> <p>Um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Schall fachlich bewerten zu können, wurde ein Fachgutachterbüro mit der Erstellung eines Schallschutzgutachten beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der Planung berücksichtigt (siehe Hinweis „Erfordernisse aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens Schall vom Dez. 2018“ auf der Planurkunde). Die Aspekte werden unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen aus dem Immissionsschutzgutachten als Nebenbestimmungen in die objektbezogene Baugenehmigung aufgenommen.</p>						

6.10 Wirkungsgefüge

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.11 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Im Plangebiet befindet sich ein bisheriger landwirtschaftlich tätiger Betrieb. Mit dem Eigentümer ist geklärt, dass der Betrieb und die Plangebietsflächen veräußert werden. Der Sachwert der Immobilie und Grundstücke werden im Rahmen finanzieller vertraglicher Vereinbarungen ersetzt.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.12 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie zum Beispiel Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen (kursiver Text):

*„**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“*

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

6.13 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.14 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Im vorliegenden Fall sind keine planungsrelevanten, kumulierenden Vorhaben bekannt.

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im BP, Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet (unterhalb der Marktplätze) und zeitverzögerte Ableitung.	Regulierung des Wasserhaushaltes, Verhinderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).	Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Pflanzen und Tiere

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Hinweis zu Maßnahmen zur Entspiegelung von Fensterfronten.	Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlicher Leuchtmittel und vollständig gekapselter Leuchtgehäuse für Außenbeleuchtungen.	Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und Verhinderung von Kollisionen zwischen Verkehr und jagenden Fledermäusen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hinweis zur Beachtung der LAI für Beleuchtungs- und Werbeanlagen.	Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Konfliktbestände.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hinweis auf Benachrichtigung der UNB im Fall der Entdeckung gesetzlich geschützter wild lebender Tier und Pflanzenarten.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.			
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Baumpflanzungen.	Schaffung potentieller Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse und Kleinsäuger.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung wird empfohlen sowie die Neupflanzung großkroniger Bäume wird empfohlen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld (CEF-Maßnahme).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zusätzlich Aufhängung von jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Anlage einer Steinschüttung teilweise mit Reisigüberwurf.	Förderung von Versteckplätzen von bodengebundenen Kleintieren (Blindschleichen).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wiesenansaat mit bienenfreundlichen Blühstreifen (OB A).	Neue Lebensräume für wiesenbewohnende Arten und Insekten, insbesondere Bienen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Anpflanzen heimischer und bienenfreundlicher Bäume und Sträucher auf Acker (OB B).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten zum Beispiel zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs - EAG Bau“ vom 26.08.2004).

Das Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung bereits durch Bestandsgebäude und Flächenversiegelungen vorbelastet. Das Plangebiet ist sehr stark anthropogen vorbelastet. Durch Viehhaltung und Befahrung sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen bereits stark verdichtet und die Boden- und Wasserfunktionen entsprechend gestört. Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter im Plangebiet ist entsprechend gering.

Aufgrund der Lage zwischen der L 335 und der Siedlungslage von Nastätten im Norden und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im Süden werden zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum wahrnehmbar wird.

Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert. Aber auch hier ist das Landschaftsbild aufgrund der Bestandsgebäude bereits vorbelastet.

Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen im Plangebiet bietet sich die Fläche für die Umsetzung der Planung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich mehr negative Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zur Folge.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention des Bauherrn steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a – d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im September 2017 und Mai 2018 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und bei der Bewertung des Bestands und der Eingriffe haben sich nicht ergeben. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung - Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten	Bauantrag, Nachkontrolle nach	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder

Pflanzmaßnahmen im Plangebiet	Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Luftbilddauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem Baugesetzbuch zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ entschlossen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes als Vollsortimenter zu ermöglichen. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Supermarkt“ mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten (siehe Textfestsetzungen des Bebauungsplans und Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Insgesamt wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m² begrenzt.
- Zulässige Kern- bzw. Hauptsortimente werden im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel beschränkt. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche (VKF) begrenzt.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt maximal 2.700 m².
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m.

- Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung innerhalb der Sondergebietsfläche.
- Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu zulässigen Dächern und Dachneigungen.

Die größten Eingriffe entstehen aufgrund der Versiegelung in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie aufgrund der Wiesen- und Gehölzverluste in die das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zahlreiche artenschutzrechtliche Empfehlungen und Hinweise (u. a. Aufhängen von Ersatzkästen und Anlage einer Steinschüttung) können die Eingriffe jedoch kompensiert werden.

Zur Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird das Grundstück 79, Flur 78, Gemarkung Nastätten als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 1a (3) BauGB herangezogen. Auf der bisherigen Ackerfläche circa 400 m nordwestlich der Eingriffsfläche wird ein bienenfreundlicher Wiesen-/Gehölzkomplex entwickelt.

Das Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung bereits durch Bestandsgebäude und Flächenversiegelungen vorbelastet. Das Plangebiet ist sehr stark anthropogen vorbelastet. Durch Viehhaltung und Befahrung sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen bereits stark verdichtet und die Boden- und Wasserfunktionen entsprechend gestört. Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter im Plangebiet ist entsprechend gering.

Aufgrund der Lage zwischen der L 335 und der Siedlungslage von Nastätten im Norden und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im Süden werden zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum wahrnehmbar wird.

Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert. Aber auch hier ist das Landschaftsbild aufgrund der Bestandsgebäude bereits vorbelastet.

Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen im Plangebiet bietet sich die Fläche für die Umsetzung der Planung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich mehr negative Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zur Folge.

Die Umweltprüfung ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung:
Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung Dez. 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-Kreis. Mainz 1993

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem.
URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG RLP):
Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV), Stand: 3/2011“. URL: [http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=38954&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=38954&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0), [letzter Zugriff: 18.09.2017]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung

09. April 2021
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-bb-sv
30 822
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M. Sc.

Nastätten, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Güllering (Bürgermeister)

Anhang:

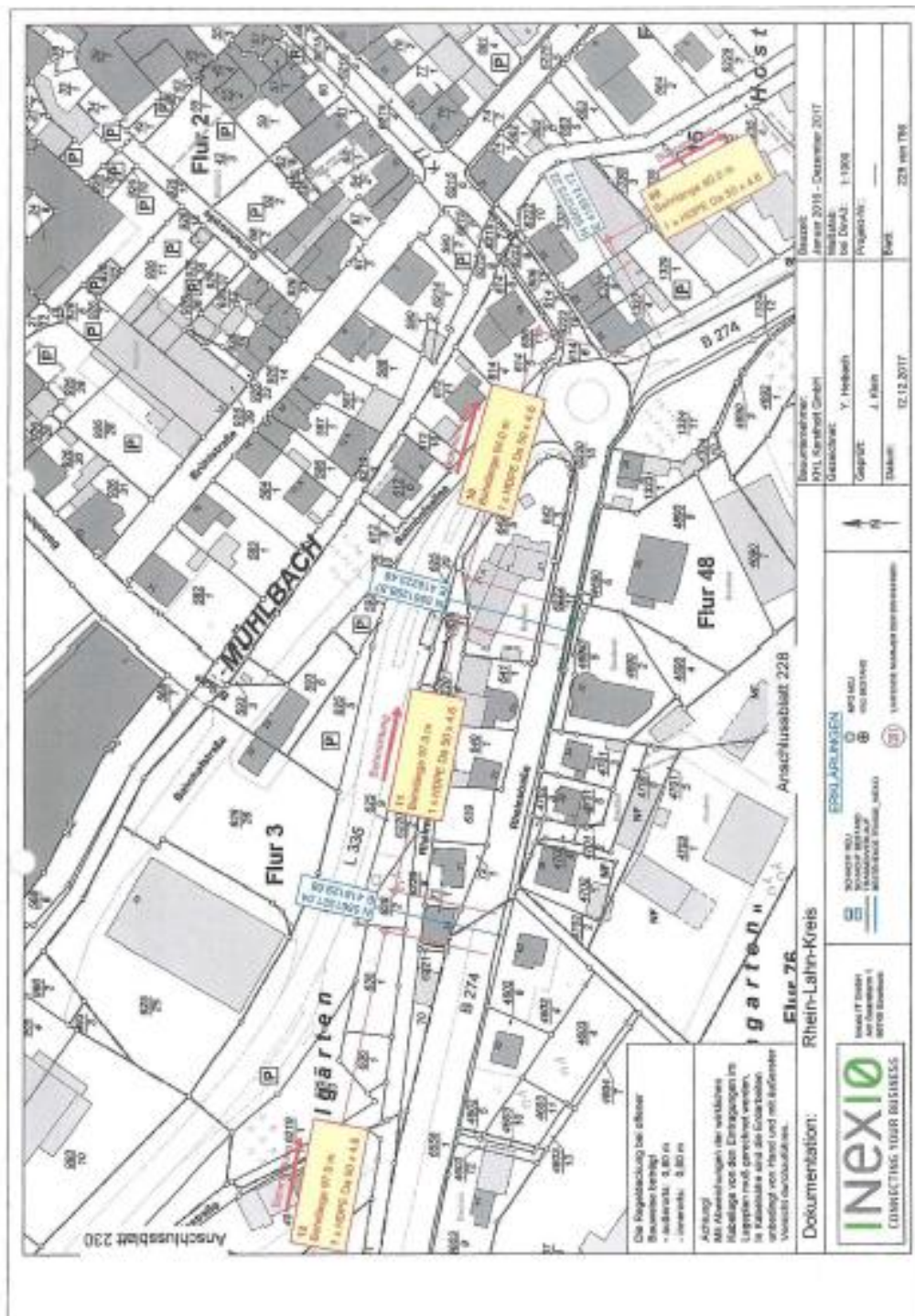
- *Anlagen und Merkblatt zur Stellungnahme in exio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH vom 17.06.2019*
- *Legende zum Entwurf der 18. FNP-Änderung Nastätten*
- *Legende für den Biotop- und Nutzungstypenplan*

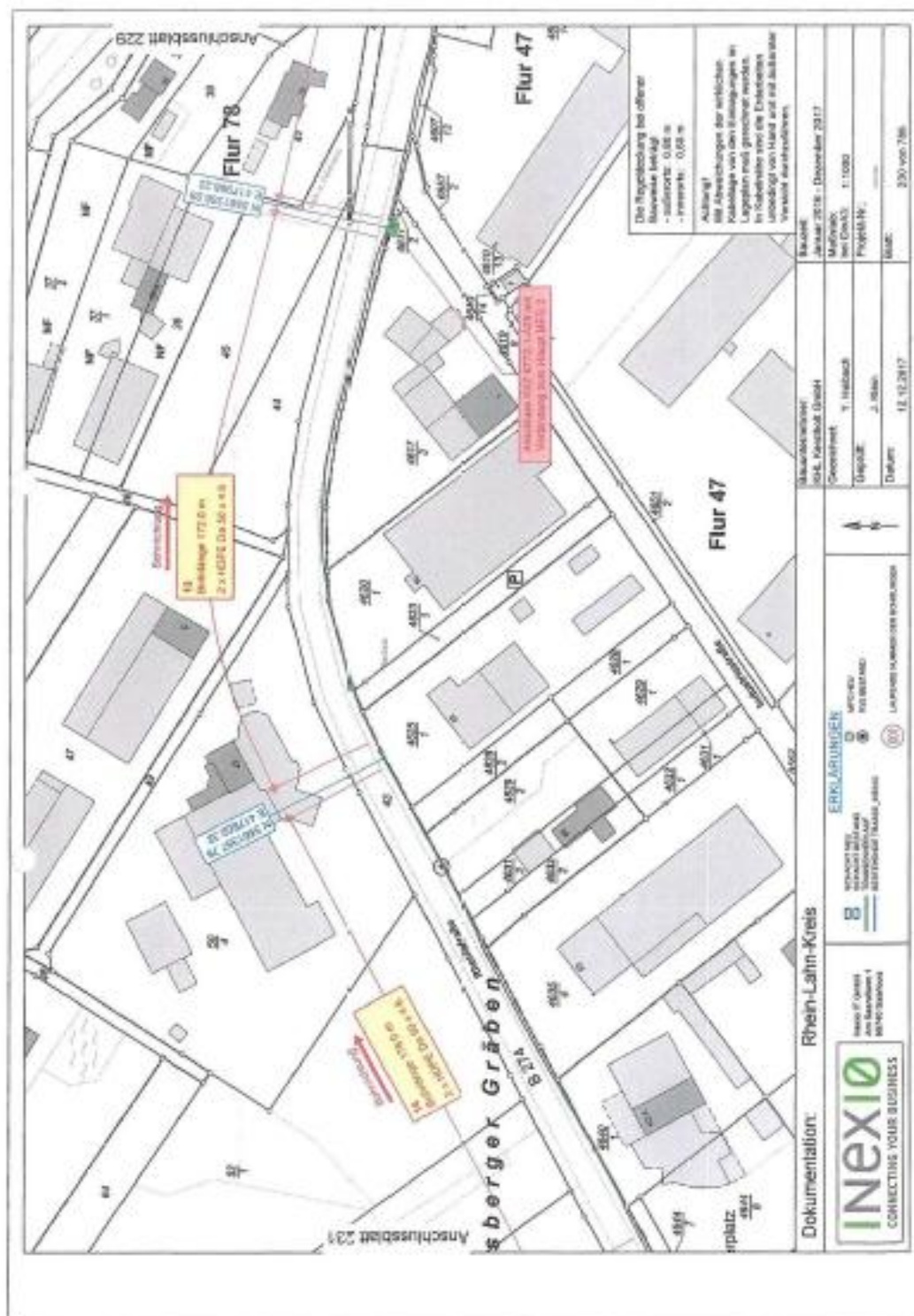
Separate Anlagen

- *Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten, Einzelhandels- und Zentrenkonzept September 2012, GfK GeoMarketing*

-
- Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten / Neufassung des Kapitels 7 der Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten der GfK GeoMarketing GmbH von 09/2012 Planungsbüro BBP, Kaiserslautern, Juni 2017, geändert und ergänzt Oktober 2017 und April 2018
 - Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in der Stadt Nastätten der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Dezember 2017
 - Immissionsschutzgutachten Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel, 28. Oktober 2019
 - Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Tagfalter) der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nov. 2018
 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Rheinstraße / L 335, Nastätten, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Koblenz, Mail vom Okt. 2019
 - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Rheinstraße / L 335, Nachberechnung aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Schalltechnisches Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel, 10.01.2020

Anlagen und Merkblatt zur Stellungnahme inxio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH vom 17.06.2019





12

KHL Karsthof Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hechenburg
Tel: 02662 / 2092
Info@karsthof-bau.de
Datum: 19.10.2018

Seite 1

Auftraggeber: INEXIO
Baumaterialname: Nastätten, Rheinert: KVVZ -> Rheinert 40
Bohrfacharbeiter: M. Groß
Bauleiter: S. Kohn
Gerät: ☒ Ditch Witch 6020 ☐ MT 10X85 ☐ MT 10X85 ☐ Verner 20x22
Stänge: ☒ 4,67 m ☐ 3,00 m ☐ 4,50 m ☐ 4,57 m ☐ Verner 36x50 ☐ Verner 20x22

Stänge	Tiefe Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Gründröhren	Gewässer	Fahrbahn	Feld (F24)	Feld (F23)	Feld (F22)	Feld (F21)
1	1,00										
2	2,10										
3	2,73										
4	2,95										
5	3,10										
6	3,97										
7	2,88										
8	2,90										
9	3,00										
10	2,85										
11	2,02										
12	2,94										
13	2,83										
14	3,00										
15	3,00										
16	3,11										
17	3,11										
18	3,06										
19	3,06										
20	3,00										

Produkt DA (mm): 11650
Aufstellung (Ø mm): 110
Fließleistung (m³): 173,00
Reinigung (m³): 173,00
Besondere Vorkehrungen:

KHL Karsthof Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH

09. April 2021

13

KHL Karsthof Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hechenburg
Tel: 02662 / 2092
Info@karsthof-bau.de
Datum: 18.10.2018

Seite 1

Auftraggeber: INEXIO
Baumaterialname: Nastätten, Rheinert: KVVZ -> Rheinert KVVZ
Bohrfacharbeiter: M. Groß
Bauleiter: S. Kohn
Gerät: ☒ Ditch Witch 6020 ☐ MT 10X85 ☐ MT 10X85 ☐ Verner 20x22
Stänge: ☒ 4,67 m ☐ 3,00 m ☐ 4,50 m ☐ 4,57 m ☐ Verner 36x50 ☐ Verner 20x22

Stänge	Tiefe Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Gründröhren	Gewässer	Fahrbahn	Feld (F24)	Feld (F23)	Feld (F22)	Feld (F21)
1	2,50										
2	3,20										
3	5,16										
4	0,33										
5	5,30										
6	5,34										
7	5,18										
8	5,10										
9	5,19										
10	5,04										
11	4,95										
12	4,83										
13	4,82										
14	4,00										
15	4,38										
16	4,21										
17	5,80										
18	3,50										
19	3,23										
20	3,20										

Produkt DA (mm): 20x50
Aufstellung (Ø mm): 150
Fließleistung (m³): 173,00
Reinigung (m³): 173,00
Besondere Vorkehrungen:

KHL Karsthof Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH



Merkblatt HINWEISE ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Stand: 04.04.2017

1. EINHOLEN VON AUSKÜNFEN (ERKUNDIGUNGSPFLICHT)

Grundsätzlich haben vor Beginn jeder Tiefbaumaßnahme Fremdleitungsanfragen durch Ingenieur- oder Planungsbüros im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zu erfolgen.

Jedoch auch nach Einholung dieser Auskünfte ersetzen diese nicht die Pflicht des beauftragten Tiefbauunternehmers oder dessen Subunternehmer vor Bauausführung eine Leitungsanfrage im eigenen Namen und auf eigene Adresse einzuholen.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter unten angegebener Adresse erhalten Sie Auskunft über die uns bekannte Lage unserer Leitungen. Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: planauskunfte@noc.inexio.net

Eingeholte Auskünfte haben eine Gültigkeitsdauer von 6 Wochen.

Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verfertigungstiefen/Überdeckung verbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

Nutzungsumfang: Im Rahmen der Planauskunft ausgehändigte Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur für die angefragte Baumaßnahme genutzt werden. Die Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nicht gestattet.

Seite 1 von 3

2. VERANTWORTLICHKEIT

Alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt gemäß der VOB und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich in Handschachtung.

Die Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.

Die Anwesenheit eines Inexio Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der Inexio, unabhängig vom Auftraggeber.

3. ARBEITEN IM BEREICH VON UNTERIRDISCHEN TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Beim Parallelverlauf ist ein Mindestabstand von 0,5m zur Inexio – Telekommunikationsstrasse einzuhalten. Innerhalb des Schutzbereichs (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) ist der Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der Inexio erlaubt.

Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen ist eine Handschachtung erforderlich. Die Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der Inexio zugelassen werden.

Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung<3mm) in gleichförmiger Beschaffenheit erfolgen. Alle Maßnahmen, die für die Sicherung der Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, sind auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen. Hierzu zählen u. a. die Ausführung einer zusätzlichen Verdichtung oder das Hinstellen von Auflagern, Stützen und/oder Widerlagern.

Auch diese Erstellung von Arbeitsanweisungen entbindet den Unternehmer/Veranlasser der Arbeiten nicht von seinen Sorgfaltspflichten gemäß gesetzlichen Vorschriften und diesem Merkblatt.

Die Kabelanlagen der Inexio haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und außerorts von 80 cm. Minderdeckungen (<60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Straßenbaumaßnahmen.

Die Lage der Leitung ist nachrichtlich und vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Handschachtung, etc.) zu überprüfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, ist dies mit der Inexio mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

Sofern eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, ist dies zu dokumentieren und der Inexio KGaA unverzüglich mitzuteilen.

Seite 2 von 3

4. MASSNAHMEN BEI BESCHÄDIGUNGEN

Beim Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1.) MELDUNG AN ZENTRALE: 06831 – 5030 – 0

Meldungsinhalt:

Art der Beschädigung, Benennung der Firma und des konkret handelnden Mitarbeiters
(Name und Anschrift).

- 2.)** Gefahrenbereich absichern, Schadenstelle absperren und den Zutritt unberechtigter Personen verhindern.
- 3.)** Weitere Maßnahmen mit den Mitarbeitern der Inexio abstimmen. Das Baustellenpersonal darf nur nach Absprache mit der Inexio die Schadenstelle verlassen.

ACHTUNG:

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (™) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

5. ANMERKUNGEN UND ALLGEMEINES

Die unter 1.- 5 aufgeführten Hinweise sollen es Ihnen erleichtern, die Leitungen aufzufinden und gleichzeitig eventuellen Beschädigungen vorzubeugen bzw. zu vermeiden. Die Hinweise sind informativ ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie befreien Sie nicht von Ihrer Verpflichtung, sich selbst eigenverantwortlich über die notwendigen Maßnahmen der Schadensverhütung Gedanken zu machen bzw. sich weitere Informationen einzuholen.


Die Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt – eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen. Deshalb wird in allen Phasen des Einbaus, des Betriebes und der Bestandssicherheit sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen gefordert.

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der Inexio können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Die Folgen sind oft erst nach Jahren erkennbar. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Inexio erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar und zwar entsprechend § 317 Absatz 3 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden.





Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Inexio zum Schadenersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten ausführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere die unter Punkt 5 genannten Anmerkungen genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden. Inexio behält sich vor, im Ermessensfall gegen den entsprechenden Schadensverursacher Strafanzeige zu stellen.

Legende zum Entwurf der 18. FNP-Änderung Nastätten



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	(W) Wohnbauflächen
	(M) Mischbauflächen
	(G) Gewerbliche Bauflächen
	(S) Sonderbauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST- LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPT- VERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Klassifizierte Straßen		Straßenbezeichnung z.B. L 333
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Parkplatz		
ZOB	zentraler Omnibusbahnhof		

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Versorgungsanlagen		
	Abwasser		Umformerstation
	Regenrückhaltebecken		




HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Versorgungsleitungen
W	= Wasserleitung
A	= Abwasserleitung
G	= Gasleitung
P	= Leitung der Post (Telekommunikationskabel)





GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage
	Tennis
	Privat genutztes Gartenland




WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCH- WASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Überschwemmungsgebiet





FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

	Ackerflächen oder Grünland
	Vorhandene Grünflächen
	Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)
	Geplante Streuobstwiesen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	entfernt liegende Flächen (Zuordnung bestimmter Eingriffsfälle)
	Gehölzstrukturen im Offenland

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
	Sanierungsgebiet
	Grenze der Ortslage
	Änderungsinhalt der aktuellen Flächennutzungsplanänderung z.B. Änd. Nr. 1 W zu M, ca. 0,5 ha

Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>A WÄLDER</u>	
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dom. Art)
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BD3	Gehölzstreifen
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
EB0	Fettweide
EE2	Brachgefallene Fettweide
<u>G GESTEINSBIOTOPE</u>	
GF0	Vegetationsarme oder -freie Bereiche
GF2	Vegetationsarme Sandflächen
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad
HV3	Parkplatz
<u>K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR</u>	
KA1	Ruderal. feucht. (nass.) Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	VA2	Bundes, Landes, Kreisstrasse
	VA3	Gemeindestrasse
	VB1	Feldweg, befestigt
	VB2	Feldweg, nicht befestigt
	VB5	Rad-, Fussweg

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –
 Schutzgebiete : –
 Prioritätsraum VBS : –
 Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
 Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS

18. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet Stadt Nastätten

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a (1) BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

Stand: 09. April 2021
Projekt-Nr.: 30 822

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BIELEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
3	TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
4	TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS	8



1 VORBEMERKUNGEN

Nach aktueller Gesetzeslage ist dem Flächennutzungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 6a (1) BauGB).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit teilt sich die vorliegende zusammenfassende Erklärung in drei Teile. Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren eingegangen. **Teil B** fasst die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren zusammen und gibt die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wieder, die wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten. Ergänzend wird im **Teil C** dargelegt, aus welchen Gründen die Entscheidung für den Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

Der Verbandsgemeinderat Nastätten hatte am 28.03.2019 die Durchführung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet der Stadt Nastätten beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangene Stellungnahmen und vorgetragenen Anregungen wurden bezüglich der planungsrelevanten Aspekte in die Planunterlagen eingearbeitet. Eine abwägende Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch den Verbandsgemeinderat sowie die Fassung eines Auslegungsbeschlusses war entbehrlich, sodass anschließend die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingeleitet worden sind. Da durch die Stellungnahmen im Rahmen des gemeinsam durchgeführten Behördenbeteiligungs- und Offenlegungsverfahrens keine materiellen Änderungen der Planung erforderlich waren, konnte der Verbandsgemeinderat die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen.

Der Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 18. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 BauGB erfolgte in der Sitzung am 17.11.2020. Die berührten und benachbarten Ortsgemeinden haben gemäß § 67 (2) GemO dieser Flächennutzungsplanänderung zugestimmt. Im Anschluss wurde der Antrag auf Genehmigung bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises gestellt.

2 TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die 18. Flächennutzungsplanänderung werden ein Verfahren gemäß § 20 LPlG (Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme) und die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Zur Bauleitplanung liegt eine für das Vorhaben positive landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG vor (Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems vom 23.07.2019).

Die vorliegende Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Stadt Nastätten. Das Plangebiet hat auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung eine Größe von circa 1,00 ha.

Parallel zum laufenden Verfahren der 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB).

09. April 2021

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Plangebietsfläche überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten soll somit die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgen.

Nachfolgende **Flächenbilanz** ergibt sich aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet der Stadt Nastätten:

Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 18. FNP-Änderung				
Stadt	Nr. Änderungsfläche	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ in ha	Gemischte Baufläche in ha	Grünflächen in ha
Nastätten	1	+ 1,0	- 1,0	0

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ wurde bereits ein umfangreicher und detaillierter Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen zu ermitteln bzw. zu prognostizieren und zu bewerten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine genauere Erheblichkeitsprognose für das Planvorhaben getroffen werden als auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Aus Sicht des Umweltschutzes entstehen die größten Eingriffe aufgrund der Versiegelung in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie aufgrund der Wiesen- und Gehölzverluste in die das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zahlreiche artenschutzrechtliche Empfehlungen und Hinweise (u. a. Aufhängen von Ersatzkästen und Anlage einer Steinschüttung) können die Eingriffe jedoch kompensiert werden.

Zur Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird das Grundstück 79, Flur 78, Gemarkung Nastätten als Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 1a (3) BauGB herangezogen. Auf der bisherigen Ackerfläche, circa 400 m nordwestlich der Eingriffsfläche, wird ein bienenfreundlicher Wiesen-/Gehölzkomplex entwickelt.

Das Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung bereits durch Bestandsgebäude und Flächenversiegelungen vorbelastet. Das Plangebiet ist sehr stark anthropogen vorbelastet. Durch Viehhaltung und Befahrung sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen bereits stark verdichtet und die Boden- und Wasserfunktionen entsprechend gestört. Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter im Plangebiet ist entsprechend gering.

Aufgrund der Lage zwischen der Landesstraße L 335 und der Siedlungslage von Nastätten im Norden und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im Süden werden zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da keine visuelle Ausdehnung der Bebauung insgesamt im Landschaftsraum wahrnehmbar wird.

09. April 2021

Lediglich das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebietes wird durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen und die Rodung von Gehölzen verändert. Aber auch hier ist das Landschaftsbild aufgrund der Bestandsgebäude bereits vorbelastet.

Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen im Plangebiet bietet sich die Fläche für die Umsetzung der Planung an. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich mehr negative Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zur Folge.

Die Umweltprüfung ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

3 TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad-Ems** reichte am **23.07.2019** die Stellungnahmen zur 18. Flächennutzungsplanänderung ein. Der Verweis, dass Nutzungen und Eingriffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen und die Erfordernisse nach den §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind wurde zur Kenntnis genommen und im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt. In Bezug auf den Aspekt zur maximalen Größe der Einzelhandelsansiedlungen wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 24.07.2019 verwiesen. Weitere Hinweise aus der Stellungnahme, insbesondere in Bezug auf betroffene Altablagerungsflächen, den Immissionsschutz und der verkehrlichen Anbindung an klassifizierte Straßen wurden zur Kenntnis genommen und waren auf Bebauungsplanebene bereits berücksichtigt.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad-Ems** wies in der Stellungnahme vom **23.07.2019** darauf hin, dass Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des relevanten Versorgungsgebietes „Mühlbach“ bis zu einer maximalen 500 m² je Betrieb zulässig seien. Weitergehende Anregungen wurden in der Stellungnahme gegen die Flächennutzungsplanänderung nicht geäußert. In der Abwägung wurde dem Sachverhalt nicht ganz entsprochen. Es wurde dahingehend argumentiert, dass sich die 500 m²-Regelung nicht auf nahversorgungsrelevante Sortimente, sondern nur auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten beziehe. Deren Ansiedlung war im Plangebietsbereich jedoch nicht angesehen und entsprechend nicht Gegenstand der Planung. Planänderungsbedarf für die Flächennutzungsplanänderung wurde nicht erkannt.

In der Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur** vom **05.07.2019** wurde um eine Fristverlängerung bis zum 02.08.2019 gebeten. Dieser wurde verwaltungsseitig zugestimmt. In der nachträglich eingereichten Stellungnahme vom **31.07.2019** wurde auf die Stellungnahme vom 26.02.2019 verwiesen. Die seinerzeit vorgetragenen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Altlastverdachtsfläche, sollten bei den plankonzeptionellen Überlegungen der entwässerungstechnischen Fachplanung berücksichtigt werden. In der Plankarte der Flächennutzungsplanände-

09. April 2021

rung wurde dennoch die Abgrenzung der Altablagerungsfläche für den nächsten Verfahrensschritt der Offenlagefassung nachrichtlich übernommen. Weitere wasser- und abfallwirtschaftliche Anregungen oder Bedenken im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden nicht vorgetragen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** wies in der Stellungnahme vom **22.07.2019** auf die Stellungnahme vom 20.03.2019 hin. Die Aspekte aus besagter Stellungnahme bezogen sich auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung und waren bereits berücksichtigten. Auch Hinweise zum Schutz des Bodens und des Baugrunds waren bereits auf Bebauungsplanebene eingearbeitet worden. Weitere Bedenken im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden nicht vorgetragen.

Der **Landesbetrieb Mobilität, Diez** wies in seiner Stellungnahme vom **10.07.2019** auf die Stellungnahme vom 19.03.2019 zum entsprechenden Bebauungsplan hin. Die in besagter Stellungnahme vorgetragenen Aspekte bezogen sich nicht alle auf bauleitplanerisch relevante Belange, sondern waren zumeist für die konkrete erschließungstechnische Fachplanung und Ausführung der Bauvorhaben relevant. Die entsprechenden Aspekte waren für die verbindliche Bauleitplanung relevant. Anregungen gegen die Flächennutzungsplanänderung wurden nicht erkannt.

Die **IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur** wies in der Stellungnahme vom **10.07.2019** auf die eingereichte Stellungnahme vom 22.03.2019 zum dazugehörigen Bebauungsplan hin. Hierzu wurde auf die Abwägung zur besagten Stellungnahme hingewiesen. Weitere Bedenken oder Anregungen gegen die Flächennutzungsplanänderung wurden nicht vorgetragen.

Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Zweigstelle Kaiserslautern** wies ebenfalls in der Stellungnahme vom **01.07.2019** auf die eingereichte Stellungnahme zum dazugehörigen Bebauungsplan vom 20.03.2019 hin. Hierzu wurde auf die Abwägung zur besagten Stellungnahme hingewiesen. Die Aspekte waren bereits in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt worden. Weitere Bedenken oder Anregungen gegen die Flächennutzungsplanänderung wurden nicht vorgetragen.

Die **inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis** teilte in ihrer Stellungnahme vom **17.06.2019** mit, dass sich im angefragten Bereich Leitungen des Versorgungsträgers befänden. Nach Durchsicht der Bestandspläne wurde in der Abwägung darauf hingewiesen, dass die Leitungen im Bereich der Bundesstraße B 274 lägen. Konflikte wurden somit nicht erkannt. Die beigefügten Bestandspläne und die weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt wurden zu Informationszwecken in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die vorgetragenen Aspekte in der **privaten Stellungnahme** vom **15.07.2019** waren inhaltsgleich mit den Aspekten in der Stellungnahme vom 31.01.2019 zum dazugehörigen Bebauungsplan. Hierzu wurde auf die entsprechende Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Es wurde in der Abwägung ergänzend darauf hingewiesen, dass weitergehende Aspekte in der nachfolgenden fachtechnischen Erschließungsplanung und Maßnahmenrealisierung berücksichtigt werden sollten. Gegen die Flächennutzungsplanänderung wurde kein Änderungsbedarf erkannt.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Abwägungs- und/oder Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen des **Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB**, das parallel zur **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** durchgeführt worden ist, sind folgende wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung gemäß erfolgter bauleitplanerischer Abwägung nachfolgend zusammenfassend dargestellt wird.

09. April 2021

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems** reichte am **28.01.2020** ihre Stellungnahme ein. Die vorgetragenen Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf die zu treffenden Artenschutzbestimmungen bezogen sich auf die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung und sollten im Rahmen dieser berücksichtigt werden. Die Untere Wasserbehörde trug wasser- und bodenschutzrechtliche Hinweise vor, die zu Informationszwecken in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung übernommen wurden. Der Sachverhalt über die Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhaltung sowie die kartierte Altlastverdachtsfläche war bereits in der Begründung berücksichtigt. Planänderungsbedarf wurde dahingehend nicht erkannt. Zur Immissionsschutzthematik wurde in der Abwägung auf das Fachgutachten vom 28.10.2019 verwiesen, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt wurde. Die planungsrelevanten Ergebnisse waren bereits in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Darüber hinaus tiefgründige Einzelheiten oblagen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur** wies in ihrer Stellungnahme vom **06.01.2020** auf die Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 31.07.2019 hin. Die Belange hinsichtlich der Altlastverdachtsfläche wurden bereits in die Plankarte der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Für die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplanentwurfs wurde kein Änderungsbedarf erkannt.

In der Stellungnahme des **Landesbetriebes Mobilität, Diez** vom **16.01.2020** wurde auf die Stellungnahme zum dazugehörigen Bebauungsplan vom 16.01.2020 verwiesen. Die Aspekte aus besagter Stellungnahme bezogen sich nicht alle auf bauleitplanerisch relevante Belange, sondern waren zumeist für die konkrete erschließungstechnische Fachplanung und Ausführung der Bauvorhaben relevant. Die relevanten Aspekte waren bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es wurde ergänzend auf die Abwägung zu den Stellungnahmen vom 19.03.2019 und 06.01.2020 verwiesen. Für die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplanentwurfs wurde kein Änderungsbedarf erkannt.

Die in der Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz**, **07.01.2020** vorgetragenen bergbaulichen Hinweise bezogen sich auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung und waren weniger relevant für die Flächennutzungsplanänderung. Ebenso wurden die Hinweise zum Boden und Baugrund im Rahmen der Bebauungsplanebene berücksichtigt.

Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Zweigstelle Kaiserslautern** wies in der Stellungnahme vom **08.01.2020** auf die Stellungnahmen zum dazugehörigen Bebauungsplan hin. Es wurde entsprechend auf die jeweilige Abwägung zu besagten Stellungnahme vom 20.03.2019 und 08.01.2020 aus der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Planänderungsbedarf gegen die Flächennutzungsplanänderung wurde nicht erkannt.

Die **inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarlouis** teilte in ihrer Stellungnahme vom **06.01.2020** mit, dass sich im angefragten Bereich Leitungen des Versorgungsträgers befinden. Die Bestandspläne stimmten mit denen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren überein, sodass Konflikte nach wie vor nicht erkannt wurden. Die beigefügten Bestandspläne und die weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt waren bereits zu Informationszwecken in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Abwägungs- und/oder Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

09. April 2021



4 TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS

Der Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Stadt Nastätten, wurde am 28.03.2019 durch den Verbandsgemeinderat beschlossen. Die vorliegende Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Stadt Nastätten.

Parallel zum laufenden Verfahren der 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB). Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden kann.

Die Umweltprüfung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ergab keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen. Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

In Abwägung der vorgebrachten Interessen und Belange hat der Verbandsgemeinderat Nastätten die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gewählt und beschlossen. Die Wahl des Plans ist im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen worden. Die Belange der Bürger und der örtlichen Situation sind somit berücksichtigt worden.

09. April 2021 sv
Projektnummer: 30 822
Bearbeiter: Sophia Venetsanos M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

09. April 2021

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten

Auftraggeber:
GFN Vermögensverwaltung GmbH,
Dachau



**Einzelhandels- und
Zentrenkonzept
September 2012**

Disclaimer:

Die GfK GeoMarketing GmbH hat dieses Gutachten für die GFN Vermögensverwaltung GmbH als Grundlagenstudie für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten im Zuge der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten in der Nastätter Straße erstellt. Dritte können daraus keine Rechte oder Ansprüche herleiten.

Inhalt

1. Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Auftrag und Aufgabenstellung	6
1.3 Methodische Vorgehensweise	7
2. Makro-Standort Stadt Nastätten	8
2.1 Lage im Raum, zentralörtliche Bedeutung und besondere Charakteristika	8
2.2 Verkehrliche Erreichbarkeit und Planungen	8
2.3 Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft	9
2.4 Fazit.....	11
3. Der Einzelhandel in Nastätten	12
3.1 Räumliche Strukturen und Bestandslagen in Nastätten	12
3.1.1 Innenstadt	12
3.1.2 Leerstandsituation in der Innenstadt.....	13
3.1.3 Übriges Stadtgebiet	15
3.1.4 Relevante Einzelhandelsplanungen.....	15
3.2 Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Nastätten.....	16
3.2.1 Verkaufsfläche und Einzelhandelsumsatz	16
3.2.2 Zentralität	19
4. Regionale Wettbewerbssituation im Einzelhandel	21
4.1 Übrige Verbandsgemeinde.....	21
4.2 St. Goarshausen und St. Goar	21
4.3 Fazit.....	22
5. Marktgebiet und Nachfragevolumen	23
5.1 Marktgebiet	23
5.2 Nachfragevolumen	26
5.3 Kaufkraftströme/ Abschöpfungsquoten	29

6. Perspektivische markt- und potenzielseitige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Nastätten	31
6.1 Vorbemerkung	31
6.2 Entwicklungsparameter der Szenarien	31
6.3 Ergebnisse der Szenarien und Annahmen zu möglichen Entwicklungsperspektiven für den Nastätter Einzelhandel	33
6.4 Fazit.....	34
7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	37
7.1 Funktions- und Aufgabenverteilung der Standortbereiche im Einzelhandel	37
7.2 Einzelhandelsspezifische Entwicklungspotenziale	38
7.3 Vorschlag zur Zentrenstruktur der Stadt Nastätten	39
7.3.1 Allgemeine Vorbemerkungen	39
7.3.2 Leitvorstellungen	40
7.3.3 "Nastätter Liste"	40
7.3.4 Zentrenstruktur Nastätten	45

Tabellen und Abbildungen

Tabellen

Tabelle 1:	Ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur	10
Tabelle 2:	Einzelhandelsumsätze und Verkaufsflächen in Nastätten	18
Tabelle 3:	Pro-Kopf-Ausgabebeträge, Nachfragevolumen, Einzelhandelsumsatz und Zentralität in Nastätten ..	20
Tabelle 4	Einwohner und Nachfragevolumen im Marktgebiet der Stadt Nastätten.....	27
Tabelle 5:	Aufschlüsselung des Nachfragevolumens nach Warengruppen in den Marktgebietszonen von Nastätten	28
Tabelle 6:	Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Stadt Nastätten	30
Tabelle 7:	Markt- und potenzielseitige Aspekte für den Einzelhandel in Nastätten bis zum Jahr 2021 (I)	35
Tabelle 8:	Markt- und potenzielseitige Aspekte für den Einzelhandel in Nastätten bis zum Jahr 2021 (II).....	36

Abbildungen

Abbildung 1:	Einzelhandelsstrukturen in Nastätten	14
Abbildung 2:	Karte des Marktgebietes der Stadt Nastätten.....	25
Abbildung 3:	Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und des Ergänzungsstandortes (schematische Darstellung).....	47

1. Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Nastätten bildet zusammen mit den Rheinstädten St. Goar und St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum im Rhein-Lahn-Kreis. Als wichtiger Einzelhandelsstandort im südlichen Kreisgebiet steht die Stadt vor der Herausforderung, den städtischen Einzelhandel qualifiziert zu sichern bzw. wenn möglich, auszubauen.

Aktuell stehen in der örtlichen Einzelhandelsszene eine Fachmarktzeilen-Neuplanung am Standortbereich des westlichen Verkehrskreisels nahe der Webergasse an der Nastätter Straße/L 335 an. Als Vorhabenträger fungiert die GFN Vermögensverwaltung GmbH, Dachau.

Nach dem derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, Oktober 2008) des Landes Rheinland-Pfalz ist zur weiteren Prüfung bzw. Beurteilung dieser Planung die Erarbeitung und Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nastätten zwingend notwendig. In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind gemäß den dort artikulierten Zielen "zentrale Versorgungsbereiche" und "Ergänzungsstandorte" festzulegen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll dabei in der Funktion eines räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes als Grundlage für aktuelle und zukünftige Bauleitplanverfahren im Zuge von Einzelhandelsansiedlungen dienen.

1.2 Auftrag und Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage hat die GFN Vermögensverwaltung GmbH, Dachau, mit Schreiben vom 16. Mai 2012 die GfK GeoMarketing GmbH mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens, in dem die Grundlagen für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet werden sollen, beauftragt.

Gemäß dem mit der Verbandsgemeinde Nastätten abgestimmte Angebot vom 07. Mai 2012 wurden hierzu - neben der Darstellung des Makro-Standortes Stadt Nastätten- insbesondere folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

Einzelhandelssituation in den relevanten Gemeinden der Verbandsgemeinde Nastätten

- Erfassung des gesamten Einzelhandelsbesatzes nach den betriebstypischen Merkmalen Lage, Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche und Umsatz der Stadt Nastätten. Auch wurden die Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel als bevölkerungsgrößere Gemeinden der Verbandsgemeinde Nastätten entsprechend untersucht.

- Tabellarische Darstellung der Struktur- und Leistungsdaten (Umsatz, Verkaufsfläche) differenziert nach GfK-Hauptwarengruppen für die Stadt Nastätten.

Wettbewerb, Marktgebiet, Verflechtungsbereich und Entwicklungsszenarien

- Beurteilung des Einzelhandels in den relevanten Wettbewerbszentren innerhalb der Region, insbesondere in St. Goar und St. Goarshausen.
- Räumliche Abgrenzung des Marktgebiets und Berechnung der Nachfragevolumina unter Berücksichtigung GfK-interner Basiszahlen (u.a. Pro-Kopf-Ausgabebetrag je Warengruppe) im Marktgebiet des Nastätter Einzelhandels.
- Kaufkraftstrommodellrechnung zur Darstellung von Kaufkraftzu- und -abflüssen im Marktgebiet; Berechnung der Einzelhandelszentralität der Stadt Nastätten und Bestimmung ggf. möglicher Angebotslücken und -überhänge sowie Nachholbedarf als Basis zur Abschätzung möglicher Entwicklungsperspektiven.
- Erarbeitung von Entwicklungsszenarien zur perspektivischen Kaufkraft- und Nachfragevolumenentwicklung in der Stadt Nastätten sowie im Marktgebiet bis zum Jahr 2021. Daraus ergeben sich perspektivische Umsatzpotenziale.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Nastätten

- Bewertung der einzelhandelsspezifischen quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenziale der Stadt;
- Bestimmung der Funktions- und Aufgabenverteilung zwischen der Stadtmitte, den Ergänzungsstandorten und dem übrigen Stadtgebiet im Einzelhandel und Vorschlag zur räumliche Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche.
- Bewertung der einzelhändlerischen Versorgungssituation in der Stadt bzw. Verbandsgemeinde und ggf. Vorschläge zu geeigneten Maßnahmen zur Sicherung/Verbesserung der Versorgungssituation;
- Einbeziehung einzelhändlerischer und auch städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt und Hinweis auf mögliche Konfliktfelder;
- Handlungsempfehlungen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.

Erstellung einer Nastätter Sortimentsliste

- Erarbeitung einer "Nastätter Liste", die der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nastätten, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, gemäß LEP IV, dienen wird. Dabei wird - auf die spezifischen Verhältnisse vor Ort abgestimmt - eine Unterscheidung zwischen innenstadtrelevanten, nicht- innenstadtrelevanten sowie

nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente) vorgenommen.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die nachfolgenden Ausführungen basieren in erster Linie auf den intensiven Vor-Ort-Recherchen der GfK GeoMarketing und Gesprächen mit Vertretern der Verbandsgemeinde und Stadtverwaltung Nastätten.

Grundlage der vorliegenden Untersuchung bildet dabei eine aktuelle Bestandserhebung¹ des gesamten Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Nastätten sowie auch in den bevölkerungsgrößerer Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel der Verbandsgemeinde Nastätten², jeweils differenziert nach zwölf Hauptwarengruppen³, Betriebsgröße (Verkaufsfläche) und Umsatzgröße.

Darüber hinaus erfolgte eine qualitative Bewertung des Nastätter Einzelhandels bzw. der Einzelhandelsstrukturen in den drei anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde durch den Projektleiter vor Ort. Des Weiteren wurden einzelhandelsrelevante Planungen recherchiert und bewertet.

Zusätzlich wurden alle relevanten amtlichen und institutsinternen Daten und Sekundärmaterialien aufbereitet und in die vorliegende Untersuchung einbezogen.

¹ Durchgeführt in der 23. und 24. KW 2012.

² Insgesamt umfasst die Verbandsgemeinde neben der Stadt Nastätten und den Ortsgemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel weitere 28 Ortsgemeinden.

³ Dies sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik, Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck, Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien.

2. Makro-Standort Stadt Nastätten

2.1 Lage im Raum, zentralörtliche Bedeutung und besondere Charakteristika

Die rheinland-pfälzische Stadt Nastätten (knapp 4.200 Einwohner⁴) liegt im westlichen Hintertaunus, rd. 33 km südöstlich des Oberzentrums Koblenz bzw. rd. 26 km südlich der Kreisstadt Bad Ems, unweit zum Nachbarbundesland Hessen.

Als Hauptstadt des "Blauen Ländchens" (historischer, über die blaue Tuchfärbung geprägter Begriff) stellt Nastätten im Rhein-Lahn-Kreis das südliche Zentrum dar.

Aufgrund ihrer Lage im Mühlbachtal verfügt die Stadt über unterschiedliche topografische Gegebenheiten. Mit der Lage in einer sehr attraktiven naturräumlichen Umgebung (Wald- und Wiesenflächen) sowie nahe des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal (u.a. mit Rheinsteig und Lorelyfelsen) besitzt Nastätten zudem eine gewisse touristische Bedeutung (u.a. mit Campingplatz zum Mühlbachtal, rd. 150 Stellplätze, Ferien- und Reiterhof und Hotels).

Die innerhalb der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald situierte Stadt Nastätten besitzt die zentralörtliche Einstufung als Mittelzentrum. Mit St. Gorashausen und St. Goar bildet die Stadt Nastätten

einen "mittelzentralen" Verbund kooperierender Zentren". Ferner ist Nastätten Sitz der Verbandsgemeinde Nastätten (knapp 17.000 Einwohner), die neben der Stadt Nastätten 31 weitere Ortsgemeinden⁵ umfasst. Nastätten ist bedeutender Schulstandort, verfügt über Sozialeinrichtungen und ist Krankenhausstandort. Ferner sorgen diverse Freizeiteinrichtungen (u.a. Segelflugplatz, Schwimmbad, Kinocenter, Museum, Sport- und Reitanlage) und Gastronomieangebote, die auch auf das touristische Potenzial abheben, für eine angenehme Wohnqualität.

Gewerbliche Strukturen finden sich im Industriegebiet an der Rheinstraße, wobei handwerksorientierte Großbetriebe dominieren. In Gewerbegebieten angrenzender Gemeinden (z.B. in Miehlen) befinden sich zudem auch größere Produktionsbetriebe. Auch der Einzelhandel nimmt eine wichtige Stellung im Wirtschaftsgefüge der Stadt ein.

Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 274 bzw. der Landesstraße 335 sowie der naturräumlichen günstigen Bedingungen konnte sich die Stadt Nastätten in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort etablieren, was sich auch

im städtebaulichen Bild widerspiegelt, wobei sich die Siedlungsstruktur nördlich des Mühlbachs von Westen nach Südosten erstreckt.

Die Stadt Nastätten führte und führt unter hohem finanziellem Aufwand umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Ortskern durch, so dass die städtebauliche Qualität der Ortsmitte in den vergangenen Jahren merklich gesteigert wurde.

2.2 Verkehrliche Erreichbarkeit und Planungen

Über die B 274, L 335, L 337 sowie die Kreisstraßen 77 und 80 besteht eine gute regionale Pkw-Erreichbarkeit aus allen Richtungen. Insofern ist die Stadt Nastätten gut mit den umgebenden Gemeinden verbunden, sodass insgesamt eine gute Pkw-Erreichbarkeit der Stadt aus dem übrigen Verbandsgemeindegebiet festzustellen ist.

Die großräumige Anfahrt erfolgt in erster Linie von Nordosten über die BAB 3/E 5 (Abfahrt Montabaur) über Nassau bzw. B 260 bzw. von Osten über die BAB 3 (Abfahrt Limburg-Nord), die B 274 über Katzenelnbogen nach Nastätten.

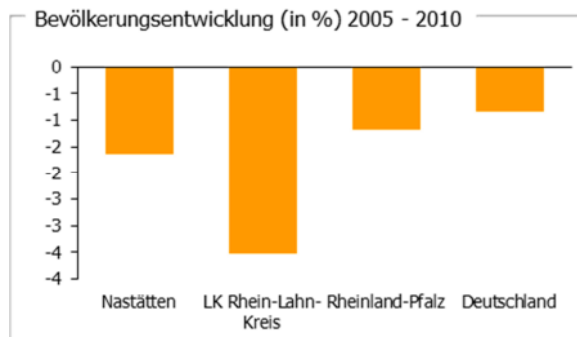
Zudem ist die Stadt Nastätten über den Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH (VRM) in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden und verfügt auch über Busverbindungen u.a. nach Koblenz und Wiesbaden.

⁴ Stand 01.01.2010.

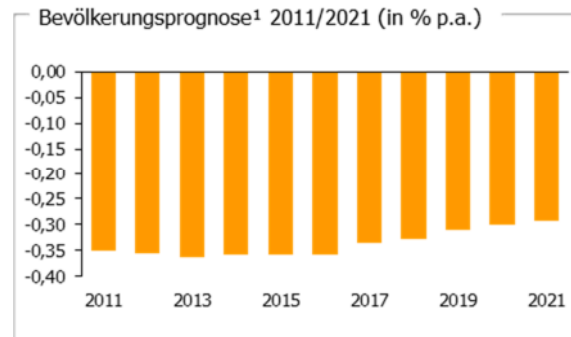
⁵ Berg, Bettendorf, Bogel, Buch, Diethardt, Ehr, Endlichhofen, Eschbach, Gemmerich, Hainau, Himmighofen, Holzhausen, Hunzel, Kasdorf, Kehlbach, Lautert, Lipporn, Marienfels, Miehlen, Niederbachheim, Niederwallmenach, Oberbachheim, Obertiefenbach, Oberwallmenach, Oelsberg, Rettershain, Ruppertshofen, Strüth, Weidenbach, Welterod, Winterwerb.

2.3 Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft

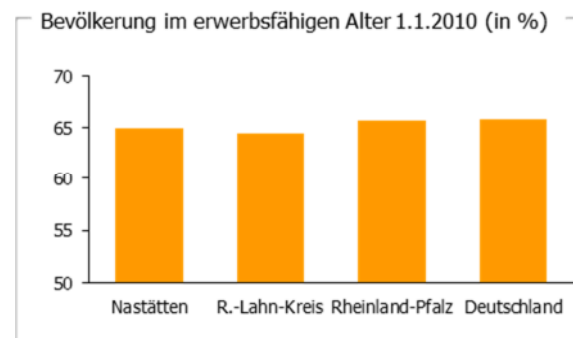
Was die Bevölkerungsentwicklung im Beobachtungszeitraum der letzten fünf Jahre anbelangt, ist für die Stadt Nastätten trotz ihrer hohen Wohnqualität ein leichter Einwohnerrückgang (-1,7 %) zu verzeichnen, der allerdings im Vergleich zum Landkreis (- 3,5 %) relativ gering ausfällt, während für Rheinland-Pfalz eine insgesamt leicht negative Entwicklung festzustellen ist (vgl. nachfolgendes Diagramm sowie Tabelle 1 auf S. 10).



Für den Rhein-Lahn-Kreis wird bis 2021 insgesamt nur ein **leichter Bevölkerungsrückgang** prognostiziert, wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist. Aufgrund der günstigen Lage zum Oberzentrum Koblenz sowie der hohen Wohnqualität ist davon auszugehen, dass für die Stadt Nastätten insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist.



Die **altersstrukturelle Zusammensetzung** der Bevölkerung in Nastätten zeigt gegenüber den Landkreiswerten einen vergleichsweise leicht geringeren Anteil von Senioren (65 und älter) und einen tendenziell höheren Anteil der Altersgruppe der 15- bis unter 30-Jährigen. Diese Werte dürften als Indiz für die Attraktivität von Nastätten als Wohnstandort insbesondere für Erwerbstätige und Familien zu werten sein.



Positiv hervorzuheben ist die im Vergleich zum Landesdurchschnitt und insbesondere zum Bundesdurchschnitt niedrigere **Arbeitslosenquote** (Kreisangabe).

Die im Vergleich zum Kreis hohe **Beschäftigten-zentralität** zeigt die Bedeutung Nastätens als Arbeitsplatzstandort in der Region plakativ auf und wird auch an der recht hohen Einpendlerzahl von rd. 940 (gegenüber rd. 1.110 Auspendlern) deutlich.

Der Anteil von **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** im Dienstleistungssektor bewegt sich sehr deutlich über den entsprechenden Wert des Landkreises und den Vergleichswerten auf Landes- und Bundesebene.

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Kennziffer der GfK** liegt mit 96,9 unter dem entsprechenden Wert des Rhein-Lahn-Kreises bzw. unterhalb des Landes- und Bundesdurchschnitts.

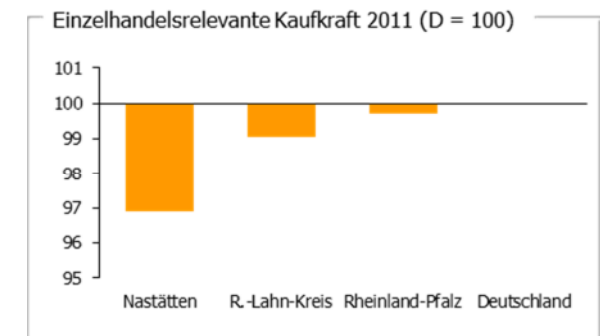


Tabelle 1: Ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur

	Gebietseinheit	Nastätten	LK Rhein-Lahn-Kreis	Rheinland-Pfalz	Deutschland
Strukturdaten					
Einwohner ¹⁾	1.1.2010	4.196	124.474	4.012.675	81.802.257
	1.1.2005	4.267	129.022	4.061.105	82.500.849
	Veränderung ggü. 2005 in %	- 1,7	- 3,5	- 1,2	- 0,8
Einwohnerdichte ¹⁾ (Ew./km ² 1.1.2010)		322	159	202	229
Altersstruktur ¹⁾ in % (1.1.2010)					
	unter 15 Jahre	13,7	13,4	13,7	13,5
	15 bis unter 30 Jahre	18,0	16,2	17,4	17,4
	30 bis unter 50 Jahre	25,3	27,5	28,4	29,2
	50 bis unter 65 Jahre	21,6	20,7	19,8	19,3
	ab 65 Jahre	21,4	22,1	20,7	20,7
Anzahl der Haushalte ²⁾ (1.1.2010)		1.808	57.633	1.881.049	39.721.587
Durchschnittliche Haushaltgröße		2,3	2,2	2,1	2,1
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2010) ³⁾		4,7	4,7	5,7	7,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁴⁾					
	1.7.2010	1.277	27.698	1.217.744	27.710.487
	davon im Dienstleistungssektor in %	84,1	62,1	66,1	68,8
Beschäftigtenzentralität ⁵⁾		89,8	65,7	89,6	100,0
Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen je Einwohner in Euro		5.163	5.278	5.313	5.329
Einzelhandelsrelevante GfK Kaufkraft- Kennziffer 2011 ²⁾		96,9	99,0	99,7	100,0

- Rundungsdifferenzen möglich -

¹⁾ Lt. Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie lt. Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsdaten berechnet.

²⁾ GfK GeoMarketing 2010/2011

³⁾ Lt. Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen.

⁴⁾ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitsortbefragung) lt. Angaben der Bundesagentur für Arbeit.

⁵⁾ Stellenwert der Gebietseinheit auf dem Erwerbssektor; Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort, dividiert durch Beschäftigte je Einwohner im Bundesgebiet, multipliziert mit 100.

2.4 **Fazit**

Insgesamt sind der im südlichen Rhein-Lahn-Kreis gelegenen Stadt Nastätten gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen zu bescheinigen.

Hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten sind insbesondere die vergleichsweise hohe Beschäftigtenzentralität, der hohe Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor und die geringe Arbeitslosigkeit positiv hervorzuheben.

Die Stadt verfügt nicht zuletzt aufgrund der reizvollen Lage im Taunus über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort, wobei das Oberzentrum Koblenz und auch Wiesbaden als bevorzugte Arbeitsplatzstandorte sowie auch als wichtige übergeordnete Einkaufsstätten dienen.

Aufgrund der - nicht nur im Einzelhandel - gegebenen zentralörtlichen Ausstattung und Funktion Nastätzens als Zentrum im Süden des Rhein-Lahn-Kreises dürfte aus gutachterlicher Sicht auch für die kommenden Jahre Nastätten seine mittelmittlere Position weiterhin gut wahrnehmen bzw. gilt es diese im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung zu stärken.

3. Der Einzelhandel in Nastätten

3.1 Räumliche Strukturen und Bestandslagen in Nastätten

3.1.1 Innenstadt

Die Nastätter Stadtmitte (s. Abb. 1 auf Seite 14) verfügt über einen aus *einzelhändlerisch-funktionaler Sicht* insgesamt kompakten Innenstadtbereich, der im Wesentlichen das Innenstadtbereich zwischen der Römerstraße im Norden, dem Mühlbach im Süden sowie der Rheingaustraße im Osten und der Linie Friedhofsweg/Mühlbach beschreibt.

Im Folgenden ist dieser Bereich als zentrale Innenstadtlage zu bezeichnen (siehe Abbildung 1, Seite 14).⁶

Als wichtigste Einzelabschnitte sind die beiden Platzbereiche Marktplatz und Zentralplatz mit den jeweils umliegenden Straßen sowie die Römerstraße zwischen Bahnhofstraße/Borngasse und Rheinstraße zu nennen.

Entlang der Römerstraße sind überwiegend inhabergeführte, flächenkleinere Einzelhandelsstrukturen zu finden. Wichtigster Magnetbetrieb ist der kompetente und markenorientierte Großflächenanbieter Modehaus Bayer nebst seinen Shops Subway und Oneway. Ferner sind hier u.a. auch die Anbieter

Steeg (Schuhe), Gasteyer (Spielwaren), Weil (Drogerie- und Parfumerieartikel), Bücherland und Sport 2000 zu nennen, die von weiteren interessanten inhabergeführten Läden des Lebensmittelhandwerks ergänzt werden. Kennzeichnend für diesen Einzelhandelsbereich ist die Lage in der historischen Innenstadt, die über eine auch für Fußgänger gute Aufenthaltsqualität verfügt, wobei der Pkw-Verkehr insbesondere im östlichen Abschnitt der Römerstraße und auch in der Rheinstraße recht ausgeprägt ist.

Von der südlich der Römerstraße abzweigenden kleinen Passage "Shopping Meile" (u.a. mit Jeans Boss und den Postenanbieter Multi-Spar) führt der Weg zum Zentralplatz. Mit Penny und dem Biomarkt "die Kornkammer" sind hier wichtige Lebensmittelanbieter angesiedelt. Ferner können von dem Parkplatzbereich am Zentralplatz das Modehaus Bayer sowie das Möbelhaus Gugler (Hauptantritt an der Bahnhofstraße) fußläufig erreicht werden. Das Möbelhaus stellt als beratungsintensiver und kompetenter Einrichtungsanbieter neben Bayer einen weiteren wichtigen inhabergeführten Magnetbetrieb in der Innenstadt von Nastätten dar und ist flächengrößter Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt.

Einen weiteren Einzelhandelsbereich in der Stadtmitte markiert der Marktplatz mit den dort östlich befindlichen Abschnitten der Bahnhofsstraße. Dieses maßgebliche 'Versorgungszentrum' verfügt mit dem Vollsortimenter Rewe (nebst separatem Getränkemarkt), dem Bekleidungsanbieter Ernsting's Family und inhabergeführten Einzelhandelsanbietern

sowie Lebensmittelhandwerksbetrieben (u.a. arcada Badgestalt) über interessante Anbieter, wobei Rewe, derzeit der einzige Vollsortimenter in Nastätten ist.

Ferner befinden sich im östlichen Verlauf der Paul-Spindler-Straße mit Hübel-Sauerwein ein interessanter Werkzeug- und Hartwarenanbieter, ferner sind in der Rheinstraße, Brühlstraße sowie in der östlichen Römerstraße vereinzelt kleinteilige Strukturen ansässig.

Der innerörtliche Einzelhandelsbesatz wird zudem durch eine Reihe von Dienstleistungsanbietern (insbesondere Frisöre, Fahrschulen, Änderungs-schneidereien, Reisebüros, Versicherungen, Steuerberater, Makler, Videothek, Reinigung, Kosmetik-, Sonnen- und Nagelstudios), unterschiedlichen Gastronomiebetrieben und Banken/Sparkasse sowie öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Arbeitsagentur, Kirchen, Feuerwehr) und Ärzten abgerundet und ergänzt. Zudem befindet sich in der Römerstraße das Kinocenter Nastätten (drei Säle).

Insgesamt zeigt der Einzelhandelsbesatz in der Stadtmitte Nastätzens eine vergleichsweise sehr interessante Mischung aus kleinteiligen örtlichen Anbietern, großflächigen inhabergeführten Betrieben und großflächigen Filialbetrieben, die vorzugsweise im periodischen Bedarfsbereich zu finden sind.

Dabei stellen die nahversorgungsorientierten Anbieter des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und Körperpflege, inkl. Lebensmittelhandwerk) lediglich ein Drittel der Innenstadtsortimente. Von großer Bedeutung sind die

⁶ Diese vorläufige von den Gutachtern vorgenommene Abgrenzung der zentralen Innenstadtlage kann selbstverständlich im Laufe der Aufstellung und Diskussion des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes modifiziert werden.

typischen Innenstadtsortimente Bekleidung/ Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie aber auch der Sortimentsbereich Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien, der andernorts fast nur noch in peripheren Standorten zu finden ist.

Das für Ortszentren bzw. Innenstädte im Allgemeinen prägenden 'Leitsortiment' Technik ist in Nastätten eher als unterbesetzt in der Innenstadt zu sehen.

Die Nastätter Stadtmitte übernimmt mit ihrem interessanten Angebotsmix und den unterschiedlichen Magnetbetrieben eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Stadt und das weite Umland.

3.1.2 Leerstandsituation in der Innenstadt

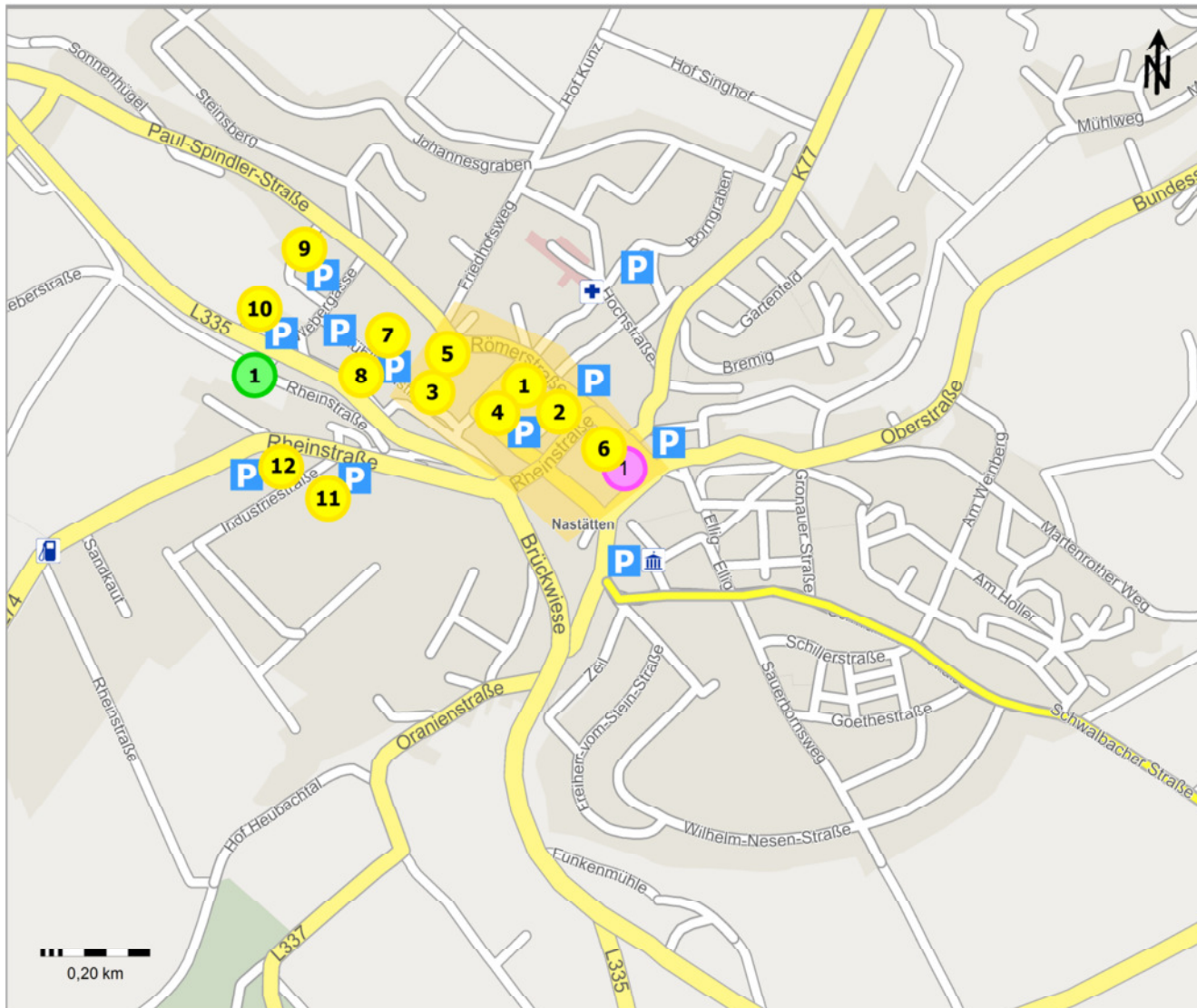
Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Juni 2012 wurden in der Nastätter Stadtmitte insgesamt vierzehn Leerstände erfasst.

Allein auf die Römerstraße (inklusive der "Shopping Meile") entfallen dabei acht Einheiten.

Am Marktplatz, im Hoster sowie an der Oberstraße war jeweils ein Leerstand zu registrieren, ferner standen in der Rheinstraße drei Ladenlokale leer.

Bis auf einen Leerstand am Marktplatz und in der "Shopping Meile" (ehemaliger Schlecker Drogeriemarkt) dürfte es sich bei den übrigen zur Zeit nicht genutzten Flächen um kleinstrukturierte Flächen handeln, wobei ein Objekt an der Römerstraße zum Zeitpunkt der Flächenerhebung offensichtlich umgebaut wurde.

Abbildung 1: Einzelhandelsstrukturen in Nastätten



zentrale Innenstadtlage
(wie vorstehend beschrieben)

Handel (Auswahl)

- 1 Möbel Gugler
- 2 Modehaus Bayer
- 3 Rewe
- 4 Penny
- 5 Schuhe Steeg
- 6 Sport 2000
- 7 Aldi
- 8 Bauklotz Steeg
- 9 Fachmärkte In der Au
- 10 Lidl
- 11 Netto
- 12 Expert Kein

Projekte

- 1 Neue Märkte an der L335

Sonstiges

- 1 Kinocenter

Verkehrssituation

- Hauptverkehrsstraße
- Parkplatz

3.1.3 Übriges Stadtgebiet

Einen maßgeblichen Angebotsschwerpunkt in städtebaulich voll integrierter Lage im übrigen Stadtgebiet von Nastätten bildet der unmittelbar westlich der Stadtmitte gelegene Einkaufsbereich "In der Au"/Webergasse.

In nur 190 m Entfernung vom Marktplatz agiert Aldi (Anfahrt über Webergasse), vis-à-vis davon sind im Standortverbund "In der Au" die Fachmärkte Deichmann, Takko und dm sowie ein Getränkemarkt zu finden. Im Bereich Webergasse/L 335 (Kreisverkehr) agiert Lidl mit einem vergleichsweise verkaufsflächengroßen Lebensmitteldiscounter. Ebenfalls in verkehrsorientierter Lage befindet sich südlich des Aldi-Marktes bzw. östlich des Lidl zwischen L 335 und Mühlbach der Baumarkt Bauklotz Steeg, der (inklusive der Außenverkaufsfläche) größter Einzelhandelsbetrieb der Stadt Nastätten ist. Ferner agieren östlich des Baumarktes nahe des östlich gelegenen Verkehrskreisels in Streulagen u.a. der Wohngarten, Küchenanbieter Wolf und das Fahrrad- und Motorradgeschäft ZDV, die recht kompetent das örtliche Einzelhandelsangebot abrunden.

Das südlich der Innenstadt gelegene Industriegebiet Nastätten an der B 274 stellt mit seinen Einzelhandelsstrukturen an der Industriestraße bzw. direkt an der B 274 einen wichtigen Angebotsschwerpunkt im Außenbereich des Stadtgebietes dar.

Insbesondere der Elektrofachmarkt Expert Klein an der Rheinstraße dürfte als großflächiger bzw.

leistungsfähiger Betrieb über eine gute Ausstrahlung verfügen.

Im sogenannten "Rhein-Center"⁷ an der Industriestraße stellt Netto den Leitbetrieb dar, dem insgesamt fünf weiteren Einzelhandelsbetriebe (u.a. Papierwelten und Maus Gartengeräte) in einer separaten Immobilie vorgelagert sind. Zudem sind hier zwei Leerstände (u.a. ehemaliger Schlecker Drogeriemarkt) zu finden.

Insgesamt gesehen übernimmt der Außenbereich Industriegebiet Nastätten innerhalb des städtischen Einzelhandelsgefüges eine untergeordnete Rolle ein und ergänzt als verkehrsorientierter Standort die Innenstadtstrukturen bzw. die innenstadtnahen Angebote.

Grundsätzlich ist laut dem gültigen Bebauungsplan im Großteil des Industriegebietes Einzelhandel zulässig.

Was die **Nahversorgungssituation** in der Stadt Nastätten angeht, besteht aufgrund der gegebenen Betriebe rein quantitativ für die ortsansässige Bevölkerung ein sehr guter Ausstattungsgrad, auch wenn nicht alle Stadtbewohner innerhalb eines 500 m Radius einen nahversorgungsorientierten Anbieter finden

Das eindeutige Gros der Stadtbewohner kann jedoch innerhalb eines 1km Radius einen Nahversorger (auch fußläufig) erreichen.

3.1.4 Relevante Einzelhandelsplanungen

Die GFN Vermögensverwaltung GmbH plant im südlichen Abschnitt der B 335 nahe des westlichen Verkehrskreisels gegenüber dem Lidl-Markt die Errichtung einer Fachmarktzeile mit einem Vollsortimenter (Typ "Edeka" mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche), einem Einrichtungsfachmarkt (Typ "Dänisches Bettenlager" mit rd. 700 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (mit rd. 650 m² Verkaufsfläche) sowie ggf. einem weiteren mittelgroßen Anbieter.

Aufgrund der Lage der Planung dürfte sich somit der Flächenanteil im übrigen Stadtgebiet deutlich erhöhen.

⁷ Hierbei handelt es sich nicht um eine Centeranlage im klassischen Sinne, sondern um ältere Einzelhandelsimmobilien in Standortgemeinschaft mit nördlich vorgelagerten Pkw-Stellplatzflächen.

3.2 Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Nastätten

3.2.1 Verkaufsfläche und Einzelhandelsumsatz

Insgesamt verfügt die Stadt Nastätten über rd. 24.730 m² Verkaufsfläche, auf der ein Einzelhandelsumsatz von knapp 76 Mio. Euro erwirtschaftet wird (siehe Tabelle 2).

Insgesamt wurden 82 Einzelhandelsstätten erhoben.

Die einzelhändlerische Pro-Kopf-Ausstattung beläuft sich dabei auf rd. 5,9 m² Verkaufsfläche pro Einwohner der Stadt Nastätten⁸, was im Vergleich zu ähnlich großen, in einem vergleichbaren räumlichen Kontext gelegenen Gemeinden einen weit überdurchschnittlichen Wert darstellt.

Allerdings relativiert sich dieser Ausstattungsgrad, wenn die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Nastätten (rd. 17.000 Einwohner) herangezogen wird. Dann würde der Verkaufsflächenausstattungsgrad der Stadt Nastätten rd. 1,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner der Verbandsgemeinde betragen. Würde man die Verkaufsfläche der drei Nachbargemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel mit insgesamt rd. 1.400 m² Verkaufsfläche hinzu addieren, beträgt der Verbandsgemeindeausstattungsgrad rd. 1,54 m² Verkaufsfläche pro Einwohner der Verbandsgemeinde.

⁸ Bundesdurchschnitt derzeit rd. 1,45 m² VKF/EW.

Räumlich differenziert betrachtet, verfügt die Innenstadt von Nastätten über eine Verkaufsflächenausstattung von rd. knapp 11.600 m², was einem auch im Vergleich zu anderen ähnlich großen Städten sehr guten Anteil von knapp 47 % der in der Gesamtstadt vorhandenen Angebotsflächen entspricht.

Sortimentsspezifisch betrachtet ist die Verteilung der Angebotssegmente zwischen der Nastätter Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet aus gutachtlicher Sicht wie folgt zu bewerten:

Im **periodischen Bedarfsbereich** (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, insgesamt 7.420 m² Verkaufsfläche) ist mit rd. 51 % der gesamten Verkaufsflächen in diesem Bereich der Angebotsschwerpunkt in der Stadtmitte angesiedelt, was nicht zuletzt auf die Anbieter Rewe und Penny zurückzuführen ist. Mit einem Flächenanteil von einem Drittel der gesamten Innenstadtverkaufsfläche ist diese Warengruppe die am stärksten in der Innenstadt vertretene.

Gleichwohl spielt der periodische Bedarfsbereich mit rd. 3.630 m² Verkaufsfläche im übrigen Stadtgebiet eine wichtige Rolle, da immerhin knapp 49 % der diesbezüglichen Fläche hier zu finden ist. Dies entspricht einem Anteil von fast 28 % der außerhalb der Innenstadt zu findenden Verkaufsfläche.

Der Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen des **aperiodischen Bedarfs** ist mit fast 55 % der diesbezüglichen Gesamtverkaufsfläche außerhalb der Stadtmitte situiert, was eine heute eher ungewöhnliche Flächenverteilung darstellt. Die

diesbezügliche Stärke der Nastätter Innenstadt ist vor allem auf die Anwesenheit von Möbel Gugler und Mode Bayer in der Innenstadt zurückzuführen.

So hat das 'klassisch zentrenrelevante' Sortiment Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren in der Nastätten Innenstadt einen Anteil von rd. 68 % (insgesamt rd. 3.920 m² Verkaufsfläche). Damit ist das Gros dieses wichtigen Innenstadtsortiments in der Stadtmitte vertreten.

Auch die für eine Stadtmitte typische Warengruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf ist mit immerhin gut der Hälfte der diesbezüglichen in Nastätten angesiedelten Verkaufsfläche in der Innenstadt zu finden.

Aber auch der Angebotsbereich Möbel- und Einrichtungsbedarf (insgesamt knapp 5.400 m² Verkaufsfläche) ist mit gut 55 % (Möbel Gugler-Effekt) in der Innenstadt anzutreffen, was ein vergleichsweise recht hoher Wert darstellt und Möbeleinzelhändler andernorts oft nur auf der 'grünen Wiese' anzutreffen sind.

Das Gros der Heimwerker- und Gartenbedarfsverkaufsfläche (knapp 3.650 m² Verkaufsfläche) ist außerhalb der Innenstadt lokalisiert.

Die Warengruppe Technik - eigentlich ein typisches zentrenrelevantes Sortiment - stellt mit lediglich rd. 16 % der diesbezüglichen Verkaufsfläche (insgesamt rd. 2.160 m²) das Schlusslicht in der Innenstadt dar.

Mit Expert Klein als örtlicher Marktführer entfällt der

"Löwen"-Anteil der Technikfläche auf das übrige Stadtgebiet.

Insgesamt lässt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung (siehe hierzu auch Tabelle 2 auf der folgenden Seite) auf eine funktionierende 'Arbeitsteilung' zwischen den kleinteiligen bis großflächigen Angebotsformen in der Innenstadt, dem mittel- bis großflächigen Innenstadt-Ergänzungsstandorten, die sich z.T. in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt befinden und den Strukturen im Industriegebiet erkennen.

Dabei nimmt die Innenstadt von Nastätten eine wichtige Stellung ein und dominiert in vielen Warengruppen die örtliche Angebotsszene.

Nähere Informationen, insbesondere zur Umsatzverteilung im Stadtgebiet, siehe auch Tabelle 2 auf der folgenden Seite, wobei aus Geheimhaltungsgründen⁹ eine Darstellung nach sechs Hauptwarengruppen erfolgt.

⁹ Aus Datenschutzgründen können Werte nur dann ausgewiesen werden, wenn in jeder der 12 Erhebungssortimentsgruppen pro Standortbereich mindestens drei Anbieter vorhanden sind. Dies ist in Nastätten nicht für jede der 12 Sortimentsgruppen der Fall. Insofern werden die Daten in aggregierter Form nach sechs Hauptwarengruppen dargestellt.

Tabelle 2: Einzelhandelsumsätze und Verkaufsflächen in Nastätten

Ladeneinzelhandelsumsätze Verkaufsflächen	Ladeneinzelhandelsumsätze in NASTÄTTEN 2011					Verkaufsflächen in NASTÄTTEN 2012				
	1)					2)				
	Insgesamt	davon in der Innenstadt		davon im übrigen Stadtgebiet		Insgesamt	davon in der Innenstadt		davon im übrigen Stadtgebiet	
Warengruppen/Sortimente	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	ca. in m²	ca. in m²	in %	ca. in m²	in %
periodischer Bedarf gesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	39,1	16,1	41,2	23,0	58,8	7.420	3.790	51,1	3.630	48,9
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)	36,8	16,7	45,4	20,1	54,6	17.310	7.800	45,1	9.510	54,9
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	9,6	6,7	69,8	2,9	30,2	3.920	2.670	68,1	1.250	31,9
b) Hartwaren gesamt, davon:	27,2	10,0	36,8	17,2	63,2	13.390	5.130	38	8.260	61,7
• Technik ³⁾	9,0	1,3	14,4	7,7	85,6	2.160	340	15,7	1.820	84,3
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ⁴⁾	5,7	3,1	54,4	2,6	45,6	2.190	1.140	52,1	1.050	47,9
• Heimwerker- und Gartenbedarf ⁵⁾	5,4	1,2	22,2	4,2	77,8	3.650	670	18,4	2.980	81,6
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	7,1	4,4	62,0	2,7	38,0	5.390	2.980	55,3	2.410	44,7
Insgesamt	75,9	32,8	43,2	43,1	56,8	24.730	11.590	46,9	13.140	53,1
Flächenproduktivität ca. in Euro pro m² Verkaufsfläche	3.100	2.800	.	3.300

Rundungsdifferenzen möglich

- ¹⁾ Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung). Exkl. Kfz, Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.
- ²⁾ Stand: Juni 2012
- ³⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik.
- ⁴⁾ Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck.
- ⁵⁾ Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf.

3.2.2 Zentralität

Die Handelszentralität einer Stadt oder Gemeinde wird aus der Gegenüberstellung der in der Gemeinde erzielten Einzelhandelsumsätze mit dem Nachfragevolumen dieser Gemeinde ermittelt. Neben dem Gesamtwert kann die Handelszentralität auch sortimentspezifisch ausgewiesen werden.

Durch die Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit dem Nachfragevolumen können Aussagen abgeleitet werden, ob eine Gemeinde insgesamt oder bei einzelnen Branchengruppen per saldo Kaufkraftzuflüsse oder Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen hat.

Eine Handelszentralität von über 100 % bedeutet, dass die Zuflüsse die Abflüsse übersteigen und es damit insgesamt zu einem saldierten Kaufkraftzufluss kommt. Demgegenüber sagt eine Handelszentralität von unter 100 % aus, dass per saldo Kaufkraft in Konkurrenzzentren abfließt.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Nastätten beträgt knapp 22 Mio. Euro, während sich das Umsatzvolumen des ortsansässigen Einzelhandels auf rd. 76 Mio. Euro beläuft.

Damit errechnet sich eine sortimentsübergreifende Zentralitätskennziffer von sehr stattlichen rd. 350 (vgl. Tabelle 3 auf nachfolgender Seite).

Für die Stadt Nastätten ergibt sich insgesamt insofern ein Kaufkraftzufluss per Saldo von gut 54 Mio. Euro p.a.

Der Nastätter Zentralitätswert zeigt somit die regionale Bedeutung der Stadt als zentraler Versorgungs-

standort (Mittelzentrum im ländlichen Raum) im Süden des Rhein-Lahn-Kreises plakativ auf.

Bemerkenswert ist insbesondere der Kaufkraftzufluss im periodischen Bedarfsbereich (rd. 29 Mio. Euro p.a.), was einer Zentralität von rd. 389 entspricht und anschaulich die Wichtigkeit Nastätzens für die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs darstellt.

Im aperiodischen Bedarfsbereich erreicht der Nastätter Einzelhandel einen Zentralitätswert von rd. 316 was nicht zuletzt durch die sehr hohe Zentralität im Bereich Möbel- und Einrichtungsbedarf (Zentralität von 413) begründet ist.

Per Saldo beträgt der Kaufkraftzufluss hier rd. 25 Mio. Euro p.a.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit gut 7 Mio. Euro p.a. vergleichsweise sehr gute Kaufkraftzuflüsse im Bereich Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren zu verzeichnen sind, was einer für die Größe der Stadt recht hohen Handelszentralität von fast 397 entspricht.

Auch für den Technikbereich (rd. 372) und auch noch für das innerstädtische Kernsortiment Haushalts- und persönlicher Bedarf (knapp 233) sind vergleichsweise hohe Zentralitätswerte festzustellen.

Den niedrigsten Zentralitätswert ist mit knapp 206 für den Heimwerker- und Gartenbedarfsbereich festzustellen.

Die Haltung und Sicherung der Handelszentralität bzw. eine möglich Zentralitätssteigerung in Teilbereichen über eine entsprechende Stärkung bzw. Ausbau des örtlichen Angebots ist als stadtentwicklungspolitische Zukunftsaufgabe zu verfolgen.

In der Gesamtschau der ermittelten Zentralitätswerte lässt sich demnach feststellen, dass die Stadt Nastätten ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag derzeit hervorragend gerecht wird.

Dabei sind die hohen Zentralitätswerte dem Umstand geschuldet, dass Nastätten in einem ansonsten wettbewerblich schwach aufgestellten Raum den zentralen Einkaufsort für die Gemeinden des Umlands - über die Verbandsgrenzen hinaus - darstellt.

Insbesondere sollte aber auch bedacht werden, dass das derzeit vorhandene Angebot in quantitativer wie qualitativer Hinsicht ergänzt wird und somit die erreichte Zentralität der Stadt Nastätten gehalten, wenn nicht sogar in Teilbereichen in gewissem Umfang gesteigert werden kann.

Siehe hierzu auch die folgende Tabelle 3.

Tabelle 3: Pro-Kopf-Ausgabebeträge, Nachfragevolumen, Einzelhandelsumsatz und Zentralität in Nastätten

Ladeneinzelhandelsumsätze Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen Handelszentralität	Einzel- handels- relevantes Nachfrage- volumen je Einwohner 1)	Einzel- handels- relevantes Nachfrage- volumen 2011 2)	Laden- einzelhan- delsumsätze 2011 3)	Umsatz- struktur 2011	Kaufkraftzu- bzw. -abfluss 2011 per saldo	Handels- zentralität 2011
Warengruppen/Sortimente	in Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	Index
periodischer Bedarf gesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	2.393	10,0	39,1	51,5	29,1	389,4
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)	2.772	11,6	36,8	48,5	25,2	316,4
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	577	2,4	9,6	12,6	7,2	396,7
b) Hartwaren gesamt, davon:	2.195	9,2	27,2	35,8	18,0	295,3
• Technik 4)	577	2,4	9,0	11,9	6,6	371,9
• Haushalts- und persönlicher Bedarf 5)	584	2,5	5,7	7,5	3,3	232,7
• Heimwerker- und Gartenbedarf 6)	624	2,6	5,4	7,1	2,8	206,1
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	410	1,7	7,1	9,4	5,4	412,8
Insgesamt	5.163	21,7	75,9	100,0	54,2	350,3

Rundungsdifferenzen möglich

1) Lt. Angaben der GfK GeoMarketing 2012, eigene Berechnungen.

2) Exkl. Kfz, Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig), Versand-/Onlinehandel und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.

3) Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung).
Exkl. Kfz, Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.

4) Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik.

5) Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck.

6) Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf.

4. Regionale Wettbewerbssituation im Einzelhandel

Mit Blick auf die in Kapitel 5 vorzunehmende Abgrenzung des Nastätter Marktgebietes und die Bestimmung der Leistungsstärke des örtlichen Einzelhandels ist auch die regionale Einzelhandelssituation von maßgeblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wichtigsten Einzelhandelsstandorte in der Region kurz skizziert und abschließend in ihrer Wettbewerbsbedeutung bewertet.

4.1 Übrige Verbandsgemeinde

Was das übrige Verbandsgemeindegebiet angeht, so sind in einigen Gemeinden in erster Linie nahversorgungsrelevante Angebote zu finden.

Von den drei untersuchten einwohnergrößeren Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel sind in Miehlen nennenswerte Anbieter insbesondere des periodischen Bedarfes im Ortskern zu finden (u.a. Getränkemarkte, Bäcker, Metzger, Kiosk, Lebensmitteläden und auch Hartwarenanbieter). Diese Angebote reflektieren in erster Linie auf die Gemeindebevölkerung.

Im südlich gelegenen Industriegebiet von Miehlen sind mit einem Raiffeisenmarkt und dem Reitersport- sowie Outdoorgeschäft Optimum weitere Anbieter vorhanden, wobei Optimum auch Kunden über die Gemeindegrenzen hinaus ansprechen dürfte.

In den übrigen untersuchten Gemeinden sind nur wenige Anbieter zu finden (u.a. Debussmann Orthopädie/Schuhe, Getränkemarkt, Backshops).

4.2 St. Goarshausen und St. Goar

Zusammen mit den beiden Rheinstädten St. Goar (linksrheinisch, Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel, Rhein-Hunsrück-Kreis) und St. Goarshausen (rechtsrheinische Loreley-Stadt; Verbandsgemeinde Loreley) bildet Nastätten ein kooperatives Mittelzentrum.

St. Goar und St. Goarshausen sind seit Jahrzehnten touristisch geprägt (diverse Hotels, Campingplätze etc.).

Die zentrale touristische Funktion beider Städte zeigt sich auch in innerstädtischen, insgesamt als schwach zu klassifizierenden Einzelhandelsstrukturen (Souveniershops, Kioske, kleinteilige, inhabergeführte Läden, Getränkeladen etc.), wobei insbesondere die Erdgeschoßlagen an erster Stelle gastronomisch bzw. von Beherbergungsstätten genutzt werden.

Als wichtigster Anbieter ist Rewe in St. Goarshausen zu nennen. Der Lebensmittelhauptmarkt liegt dabei nahe der Innenstadt von St. Goarshausen.

Ein separater Getränkemarkt (ehemaligen Edeka-Markt) ist weiter östlich an der Nastätterstraße zu finden.

Aufgrund der sehr dünnen einzelhändlerischen Ausstattung dürfte die Bevölkerung von St. Goarshausen und auch der östlich gelegenen

Gemeinden der Verbandsgemeinde Loreley in erster Linie auf Nastätten ausgerichtet sein.

Einwohner St. Goars dürften sich eher nach dem südlich gelegenen Oberwesel orientieren.

Laut LEP IV bilden Nastätten und die Städte St. Goarshausen und St. Goar im ländlichen Raum ein **kooperierendes Mittelzentrum**.

Hierzu heißt es im LEP IV zum Ziel 40:

"Leisten innerhalb eins Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (Mittel- und Oberzentrum) einen Beitrag zu mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten 'mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren'".

Unter Einzelhandelsgesichtspunkten ist eindeutig festzustellen, dass Nastätten de facto annähernd alleine diese mittelzentrale Bedeutung für das kooperierende Mittelzentrum stellt und auch weiterhin aus Gutachtersicht dies tun sollte. St. Goar sowie auch St. Goarshausen sollten in erster Linie die Sicherung der Grund- und Nahversorgung verfolgen.

Einzelhändlerische Ansiedlungen über diese Bedeutung hinaus dürften in St. Goar und St. Goarshausen aus topographischen und potenzielseitigen Gründen eher unwahrscheinlich sein. Diesbezüglich sollten sich alle Anstrengungen auf die Stadt Nastätten konzentrieren.

4.3 **Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der übrigen Verbandsgemeinde Nastätten sowie auch in den beiden zum kooperierenden Mittenzentrum gehörigen Städte St. Goar und St. Goarshausen lediglich 'dünne', in erster Linie der örtlichen Nahversorgung oder der touristischen Versorgung dienende Einzelhandelsstrukturen zu finden sind.

Insofern übernimmt Nastätten einen wichtigen, wenn nicht **den** Versorgungsauftrag im südlichen Kreisgebiet wahr, der deutlich über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinausgeht.

Nicht unerwähnt soll bleiben, dass als wichtigste Wettbewerbsstandorte für Nastätten insbesondere auch für die Innenstadtsortimente selbstredend das Oberzentrum Koblenz bzw. die Fachmarktagglomeration Mülheim-Kärlich im Landkreis Mayen-Koblenz zu nennen sind.

5. Marktgebiet und Nachfragevolumen

5.1 Marktgebiet

Als Marktgebiet (oder auch einzelhändlerisches Einzugsgebiet) wird derjenige räumliche Bereich bezeichnet, aus dem die Verbraucher mit einer wettbewerbs- und zeitdistanzabhängigen Intensität zu einem Einzelhandelsstandort tendieren. Man spricht hierbei auch von einer 'zeitdistanzverminderten Attraktivität'. Je größer die Zeitdistanz ist, die ein Verbraucher zurücklegen muss und je mehr Wettbewerber, d.h. konkurrierende zentrale Orte oder Einkaufsstätten der Verbraucher in ähnlicher oder geringerer Zeitdistanz vorfindet, desto geringer ist die Intensität seiner Einkaufsbeziehungen zum in Frage kommenden zentralen Ort und desto kleiner ist auch das Marktgebiet.

Die Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Nastätten erfolgt somit unter Zeitdistanz- und Fernkonkurrenzgesichtspunkten. Die Größe des Marktgebietes wird also insbesondere durch die Verkehrsanbindung, die Nähe zu Konkurrenzbetrieben oder –zentren sowie die Attraktivität des Warenangebotes in der Standortgemeinde selbst bestimmt.

Darüber hinaus wurden die siedlungsstrukturellen und topografischen Gegebenheiten berücksichtigt sowie auch die Ergebnisse der intensiven Vor-Ort-Recherchen sowie interne Basismaterialien und

Erfahrungswerte der Verbandsgemeindeverwaltung zugrunde gelegt.

Aus gutachterlicher Sicht umfasst das Marktgebiet der Stadt Nastätten demnach drei Zonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität (vgl. nachfolgende Abbildung) mit insgesamt **rd. 52.800 Einwohnern:**

▪ Zone I (Naheinzugsgebiet)

Umfasst das Gebiet der Stadt Nastätten und der Gemeinden von Buch und Oelsberg. Insgesamt verfügt die Zone I über 5.353 Einwohner.

▪ Zone II (Ferneinzugsgebiet I)

Das Ferneinzugsgebiet I beinhaltet die übrigen Gemeinden der Verbandsgemeinde Nastätten sowie eine ganze Reihe an Nachbargemeinden mit z.T. dörflichen Strukturen.

Folgende Gemeinden gehören zur Zone II (in alphabetischer Ordnung):

Berg, Bettendorf, Bogel, Ehr, Endlichhofen, Eschbach, Gemmerich, Himmighofen, Holzhausen an der Haide, Hunzel, Kasdorf, Lautert, Lipporn, Marienfels, Miehlen, Niederbachheim, Niederwallmenach, Oberbachheim, Obertiefenbach, Oberwallmenach, Hainau, Rettershain, Rettert, Ruppertshofen, Strüth, Welterod, Winterwerb, Diethardt, Heidenrod (Hessen), Auel, Berndroth, Bornich, Dörscheid, Geisig, Lierschied, Lollschied, Niedertiefenbach, Nochern, Oberfischbach, Patersberg, Pohl,

Reichenberg, Reitzenhain, Roth, Weidenbach, Weisel, Weyer.

Insgesamt leben in dieser räumlich weit ausgedehnten Zone II 26.638 Einwohner.

▪ Zone III (Ferneinzugsgebiet II)

Das räumlich weite Ferneinzugsgebiet umfasst folgende Gemeinden:

Allendorf, Attenhausen, Berghausen, Biebrich, Dachsenhausen, Dahlheim, Dessighofen, Dörsdorf, Dornholzhausen, Ebertshausen, Eisighofen, Ergeshausen, Herold, Kamp-Bornhofen, Katzenelnbogen, Kaub, Kehlbach, Kestert, Klingelbach, Kördorf, Lorch (Hessen), Lykershausen, Mittelfischbach, Oberwies, Prath, Reckenroth, Sankt Goarshausen, Sauerthal, Schweighausen, Singhofen.

Das Bevölkerungspotenzial in der Zone III (Ferneinzugsgebiet II) beträgt 20.774 Einwohner.

Die Zonen I bis III stellen insofern ein sehr weitläufiges Einzugsgebiet dar, das somit deutlich über den Nastätter Nahbereich hinausgeht und die große Bedeutung Nastätzens als Einkaufsort im südlichen Rhein-Lahn-Kreis und darüber hinaus aufzeigt.

Gleichwohl dürfte sich in der Zone II und III die jeweilige gemeindebezogene Abschöpfung sehr unterschiedlich darstellen. Dies ist auch hinsichtlich der folgenden Kaufkraftabschöpfungsdarstellung (Kapitel 5.3) zu beachten.

Um darüber hinaus auch sporadische Einkaufsbeziehungen von Personen, die außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes wohnen (u.a. Touristen, die nicht ihren Hauptwohnsitz im Einzugsgebiet haben und Berufseinpender) zu berücksichtigen, wird bei den nachfolgenden Berechnungen zum Nachfragevolumen zusätzlich eine 3 %-ige Potenzialreserve in Ansatz gebracht.

Das so abgegrenzte Marktgebiet des Nastätter Einzelhandels insgesamt stellt aus Sicht der Gutachter die maximale räumliche Ausdehnung dar.

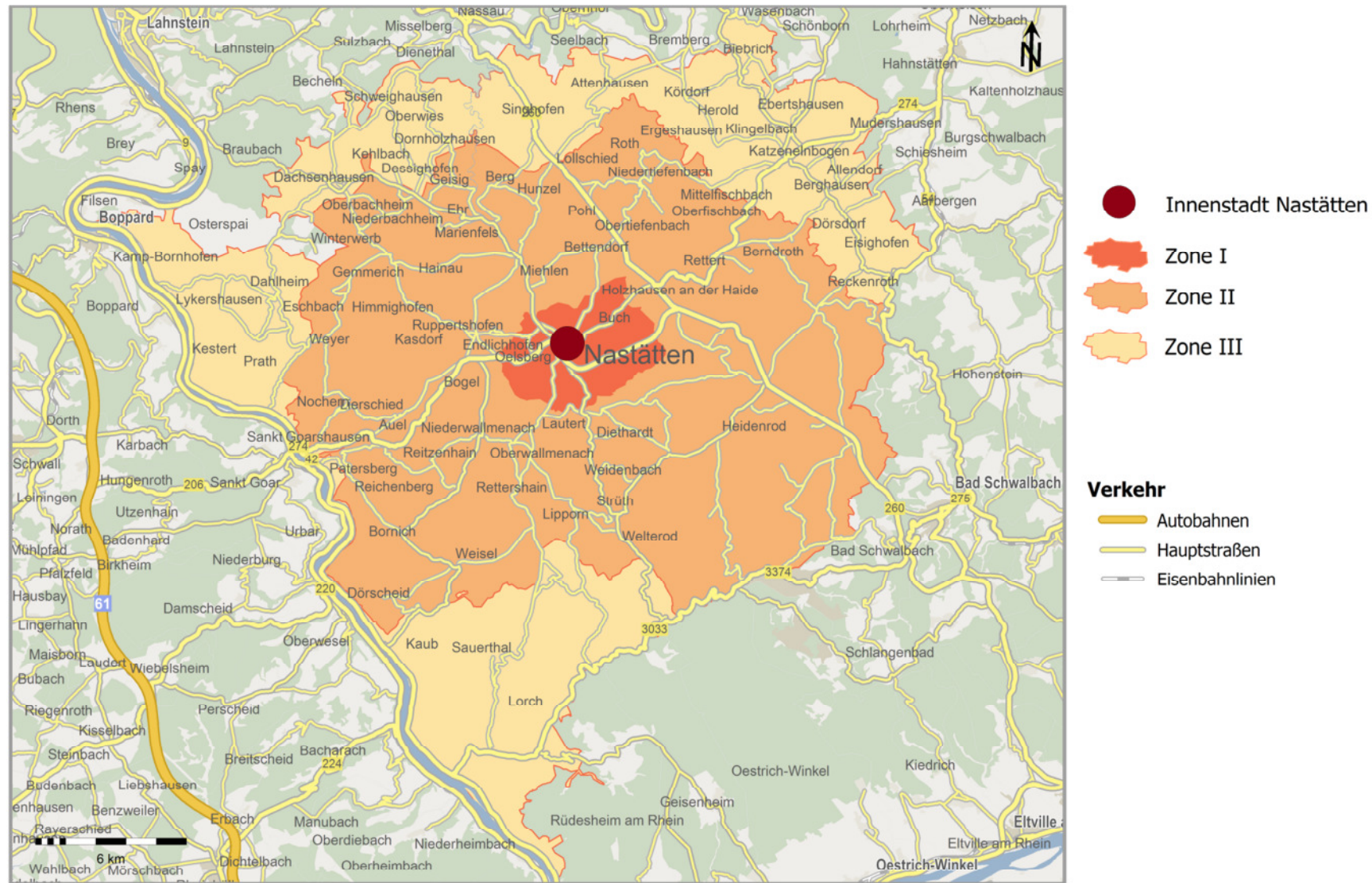
Gleichwohl muss an dieser Stelle betont werden, dass die unterschiedlichen Einkaufsdestinationen in der Stadt Nastätten unterschiedliche Einzugsgebiete generieren. So kann Möbel Gugler, Bauklotz Steeg oder auch Expert Klein sicherlich auf ein größeres Einzugsgebiet reflektieren als z.B. die Einzelhändler, die der Nahversorgung dienen oder auch flächenkleiner ausfallen.

Es sollte alles daran gesetzt werden, dass die derzeitigen Kunden an den Standort Nastätten weiter gebunden werden können bzw. das derzeitige Standortpublikum in Nastätten gehalten werden kann.

Eine Abwanderung der Kunden bzw. einer Intensivierung der Einkaufsbeziehungen der Menschen im Marktgebiet zu anderen, alternativen Standorten sollte auch mit angebotsseitigen Mitteln so weit wie möglich verhindert werden.

Siehe auch Abbildung 2 auf der folgenden Seite.

Abbildung 2: Karte des Marktgebietes der Stadt Nastätten



5.2 Nachfragevolumen

Die Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt auf der Basis der durch die GfK ermittelten Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene, der aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinden sowie des einzelhandelswirksamen durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrages.

Das Nachfragevolumen der Marktgebietszone I beträgt für den gesamten Einzelhandel knapp 28 Mio. Euro (siehe Tabelle 4).

Für die weitläufige Marktgebietszone II errechnet sich ein Nachfragevolumen von 141 Mio. Euro. In der äußeren Zone III sind gut 108 Mio. Euro lokalisiert.

Damit befindet sich rund die Hälfte des vorhandenen Nachfragevolumens in dem räumlich weit ausgedehnten Ferneinzugsgebiet I rund um Nastätten und über ein Drittel des Nachfragevolumens ist zudem in der räumlich schon recht weit entfernten Ferneinzugsgebietszone II zu finden.

D.h., dass der Nastätter Einzelhandel über vergleichsweise große Distanzen Kundenbeziehungen in das weite Umland entfaltet, die sogar bis in das Nachbarland Hessen reichen.

Insgesamt verfügt das Einzugsgebiet der Stadt Nastätten einschließlich der 3 %igen Potenzialreserve somit über ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen rd. 285 Mio. Euro p.a.

Was das Naheinzugsgebiet sowie auch große Teile des Ferneinzugsgebiets I angeht, sind aus diesem Bereich naturgemäß die intensivsten Kundenbindungen (Stammkunden) zu erwarten.

Bezüglich der sehr heterogen strukturierten Ferneinzugsgebiete I und II ist festzustellen, dass die Nastätter Einzelhandelsanbieter auch hier auf einen starken Zuspruch reflektieren können, da die Einzelhandelstrukturen im Marktgebiet sehr 'übersichtlich' ausfallen. Dies gilt insbesondere für die der Verbandsgemeinde Nastätten angehörigen Gemeinden. Andere Gemeinden, die zu anderen Verbandsgemeinden gehören, orientieren sich durchaus auch in Richtung ihrer Verbandsgemeinde-Sitze, z.B. nach Katzenelnbogen, das - auch zum Marktgebiet Nastättens zugehörig - auch über Nahversorgungsstrukturen verfügt.

Die südlichen Ortschaften der hessischen Großgemeinde Heidenrod dürften sich auch in Richtung Bad Schwalbach orientieren.

Insofern sind auch Marktgebietsüberschneidungen mit anderen Gemeinden/Städten festzustellen.

Von daher dürfte die Kaufkraftbindung insbesondere in der Zone III aber auch in Teilen der Zone II schon deutlich geringer ausfallen (siehe auch das folgende Kapitel 5.3).

Bezüglich der Aufschlüsselung des Nachfragevolumens nach den Hauptwarenbereichen (siehe Tabelle 5) entfallen rd. 47 % (= rd. 134 Mio. Euro p.a.) auf den periodischen Bedarf und rd. 53 % (= rd. 151 Mio. Euro p.a.) auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Dabei ist das Marktpotenzial für das Segment Hartwaren (rd. 120 Mio. Euro p.a.) fast viermal so groß wie das Nachfragevolumen des Segmentes Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (rd. 31 Mio. Euro p.a.).

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Nachfragevolumina nach Branchengruppen, differenziert nach den drei Zonen des Einzugsgebietes, ist der Tabelle 5 auf Seite 28 zu entnehmen.

Tabelle 4 Einwohner und Nachfragevolumen im Marktgebiet der Stadt Nastätten

Zone/Gebietseinheit	Einwohner Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen	Einwohner per 01.01.2010 ¹⁾	Einwohner	Einzel- handels- relevanter Kaufkraft- Index der GfK	Einzel- handels- relevantes Nachfrage- volumen je Einwohner ²⁾	Einzelhandels- relevantes Nachfragevolumen gesamt 2011
		absolut	in %	Index	in Euro	in Mio. Euro
Zone I Naheinzugsgebiet		5.353	10,1	97,2	5.180	27,7
Zone II Ferneinzugsgebiet I		26.638	50,5	99,4	5.295	141,0
Zone III Ferneinzugsgebiet II		20.774	39,4	97,3	5.187	107,8
Gesamt		52.765	100,0	98,4	5.241	276,5
3 %-ige Potenzialreserve für sporadische Kunden aus weiter entfernten Städten/Gemeinden		8,3
Einzugsgebiet insgesamt		284,8

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Lt. Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes.

²⁾ Der einzelhandelsrelevante durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag in Deutschland beträgt 2011 5329 Euro, exkl. Kfz, Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig), Versand-/Onlinehandel und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

Tabelle 5: Aufschlüsselung des Nachfragevolumens nach Warengruppen in den Marktgebietszonen von Nastätten

Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen je Einwohner ¹⁾	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2011				
		Zone I	Zone II	Zone III	3 %-ige Potenzialreserve	Gesamt
Warengruppen/Sortimente	in Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro
periodischer Bedarf gesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	2.460	12,8	66,0	51,0	3,9	133,7
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)	2.781	14,9	75,1	56,8	4,4	151,2
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	575	3,1	15,5	11,7	0,9	31,3
b) Hartwaren gesamt, davon:	2.206	11,8	59,5	45,1	3,5	119,9
• Technik ²⁾	575	3,1	15,5	11,7	0,9	31,3
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ³⁾	587	3,1	15,8	12,0	0,9	31,9
• Heimwerker- und Gartenbedarf ⁴⁾	636	3,4	17,2	13,0	1,0	34,6
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	407	2,2	11,0	8,3	0,6	22,1
Insgesamt	5.241	27,7	141,0	107,8	8,3	284,8

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Lt. Angaben der GfK GeoMarketing 2011, eigene Berechnungen.

²⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik.

³⁾ Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck.

⁴⁾ Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf.

5.3 Kaufkraftströme/ Abschöpfungsquoten

Nachfolgend wird anhand einer Modellrechnung die aktuelle Situation des Einzelhandels der Stadt Nastätten bezüglich der Kaufkraftabschöpfung und Umsatzrekrutierung dargestellt, wobei die Bewertung auf der Grundlage langjähriger Erfahrungen der Gutachter mit ähnlich gelagerten Fragestellungen erfolgt.

Die Darstellung der Kaufkraftströme nach sechs Hauptwarengruppen vermittelt die Kenntnis nach dem 'Woher' bzw. 'Wohin' des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens.

Sie gibt einen Überblick über Stärke und Zielrichtung der Ströme. Die Abschöpfungsleistungen des Nastätter Einzelhandels und die Kaufkraftströme hängen vom Einkaufsverhalten der Verbraucher ab. Sie sind damit zugleich eine direkte Folge der Angebotsstruktur in Nastätten und der - z.T. seit entfernt - umliegenden Konkurrenzzentren sowie deren Erreichbarkeit.

Die Darstellung der Abschöpfungsquoten für Nastätten in der nachstehenden Tabelle 6 verdeutlicht, in welcher Höhe die Einzelhandelsbetriebe Nastätzens das im Einzugsgebiet vorhandene Nachfragevolumen in den drei Zonen abschöpfen.

Wie bereits bei den Zentralitätswerten angedeutet, dokumentiert sich auch in der Abschöpfungsleistung des Nastätter Einzelhandels aus den einzelnen Marktgebietszonen dessen hohe Bedeutung für die Ver-

bandsgemeinde bzw. für den Nahbereich wie auch für die Region im südlichen Kreisgebiet insgesamt.

Insgesamt beträgt die Abschöpfungsleistung derzeit rd. 27 % des gesamten Nachfragevolumens im Marktgebiet, wobei im Einzelnen aus der Zone I rd. 71 %, aus der Zone II fast 34 % und aus der Zone III rd. 7 % abgeschöpft werden.

Aus der 3 %igen Potenzialreserve sind rd. 19 % zu rekrutieren.

Dabei sind in den jeweiligen Hauptwarengruppen deutliche Unterschiede zu beobachten.

Respektable Werte erreichen insgesamt die Sortimente der Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien (rd. 32 %), Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (rd. 31 %), der periodische Bedarfsbereich (knapp 30 %) und auch der Technikbereich (rd. 29 %).

Für die Warengruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf sind immerhin noch rd. 18 % abzuschöpfen, während für den Heimwerker- und Gartenbedarf gut rd. 16 % des diesbezüglich im Einzugsgebiet lokalisierten Nachfragevolumens zu holen ist.

Wie die nach den einzelnen Marktgebietszonen differenzierte Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Einzelnen verdeutlicht, sind die Potenziale für Umsatzsteigerungen des Nastätter Einzelhandels vor allem in gewissen Steigerungen der Abschöpfungsleistungen vornehmlich im Ferneinzugsgebiet I (Zone II) zu sehen (durchschnittliche Kaufkraftabschöpfungen zwischen rd. 17 % und rd. 40 %).

Insofern bestehen hier gewisse Umsatzspielräume über alle Warengruppen durch Erhöhungen der Abschöpfung.

Für die Zone III dürften nur geringe Spielräume zur Abschöpfungssteigerung bestehen.

Hingegen kann die Marktdurchdringung in Zone I bei der einen oder anderen Warengruppe - z.B. im Möbel, Einrichtungs- und Heimwerkerbedarf - zukünftig noch forciert werden.

Vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrags sowie der Lage der Stadt Nastätten stellen die ermittelten Kaufkraftbindungsquoten einen guten Wert dar.

Grundsätzlich steht Potenzial für spezialisierte aperiodische Angebotsformen zur Verfügung, sofern hierfür Betreiber gewonnen werden können.

Gleichwohl besteht auch im periodischen Bedarfssegment etwas 'Luft' nach oben, auch wenn hier verstärkt auf die Zone II reflektiert werden muss.

Siehe auch folgende Tabelle 6.

Tabelle 6: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Stadt Nastätten

Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen Abschöpfungsleistung	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen Zone I			Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen Zone II			Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen Zone III			3 %-ige Potenzialreserve			Gesamtes einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen		
	gesamt	Abschöpfungsleistung		gesamt	Abschöpfungsleistung		gesamt	Abschöpfungsleistung		gesamt	Abschöpfungsleistung		gesamt	Abschöpfungsleistung	
Warengruppen/Sortimente	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
periodischer Bedarf gesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	12,8	10,00	77,9	66,0	26,30	39,9	51,0	2,00	3,9	3,9	0,80	20,5	133,7	39,1	29,3
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)	14,9	9,80	65,8	75,1	21,00	28,0	56,8	5,20	9,2	4,4	0,80	18,2	151,2	36,8	24,3
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	3,1	2,10	67,7	15,5	5,60	36,1	11,7	1,70	14,5	0,9	0,20	22,0	31,3	9,6	30,7
b) Hartwaren gesamt, davon:	11,8	7,70	65,3	59,5	15,40	25,9	45,1	3,50	7,8	3,5	0,60	17,2	119,9	27,2	22,7
• Technik ¹⁾	3,1	2,20	71,2	15,5	5,30	34,1	11,7	1,30	11,1	0,9	0,20	22,0	31,3	9,0	28,8
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ²⁾	3,1	2,20	70,3	15,8	3,00	19,0	12,0	0,40	3,3	0,9	0,10	10,8	31,9	5,7	17,9
• Heimwerker- und Gartenbedarf ³⁾	3,4	2,00	59,2	17,2	2,90	16,9	13,0	0,40	3,1	1,0	0,10	9,9	34,6	5,4	15,6
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	2,2	1,30	59,1	11,0	4,20	38,2	8,3	1,40	16,9	0,6	0,20	31,0	22,1	7,1	32,1
Insgesamt	27,7	19,80	71,4	141,0	47,30	33,5	107,8	7,20	6,7	8,3	1,60	19,3	284,8	75,9	26,6

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik.

²⁾ Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck.

³⁾ Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf.

6. Perspektivische markt- und potenzielseitige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Nastätten

6.1 Vorbemerkung

Um im Rahmen der zukünftigen Planungen zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Nastätten auch perspektivische Handlungsspielräume für eine zukünftige Ansiedlungs- bzw. Entwicklungspolitik aufzuzeigen, soll auch zu der Bandbreite der möglichen perspektivischen Nachfrageentwicklung in der Stadt und im Marktgebiet Nastätten Stellung genommen werden.

Dazu wurde ein Entwicklungsszenario der Nachfrage erarbeitet.

Hierbei handelt es sich um hypothetische bzw. modellhafte Annahmen. Damit wird eine mögliche Bandbreite der zukünftigen Nachfrageentwicklung in der Stadt bzw. dem Marktgebiet abgebildet.

Diese Berechnungen erfolgen unter Berücksichtigung des derzeitigen Angebotes sowie der aktuell realisierten Kaufkraftabschöpfungsquoten in den jeweiligen Sortimenten.

Aufbauend auf diesem Szenario zur Nachfrageentwicklung im Marktgebiet des Nastätter Einzelhandels (Tabelle 7, Seite 34) wird in einem zweiten Bearbeitungsschritt über die Kaufkraftabschöpfung des

Nastätter Einzelhandels aus dem Marktgebiet der perspektivisch im Stadtgebiet realisierbare Einzelhandelsumsatz berechnet.

Neben den perspektivischen Werten wird die Entwicklung zwischen der Ist-Situation und 2021 auch anhand eines Richtungspfeils aufgezeigt:

- ↗ Tendenz positiv,
- Tendenz gleich bleibend,
- ↘ Tendenz negativ.

Dabei erfolgt das Szenario unter der hypothetischen Annahme, es würde keine Veränderungen im Einzelhandel geben, um insofern Aussagen darüber zu erzielen, wie sich der Nastätter Einzelhandel ohne weitere Einzelhandelsansiedlungen bzw. auch ohne weitere Betriebschließungen bis zum Jahr 2021 entwickeln würde.

6.2 Entwicklungsparameter der Szenarien

Als wesentliche Entwicklungsparameter sind folgende Größen anzusprechen:

Einwohnerzahl/Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose für 2021 orientiert sich an der Bevölkerungsvorausschätzung, die für den Rhein-Lahn-Kreis angesetzt wurde (siehe auch Kapitel 2), diesbezüglich soll zwischen 2012 und 2021 die Bevölkerung im Kreis um - 3 % zurückgehen.

Für den Hessischen Rheingau-Taunus-Kreis (Großgemeinde Heindrod und Stadt Lorch) wird für den hier betrachteten Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von rd. - 2 % erwartet.

Mit Blick auf den Beobachtungszeitraum bis 2021 wird den Gemeinden des Marktgebietes (auch wenn nicht alle Gemeinden dem Rhein-Lahn-Kreis angehören)¹⁰ insofern ein Bevölkerungsrückgang von pauschal - 3 % zu unterstellen, auch wenn es diesbezüglich örtliche Unterschiede geben dürfte.

Somit sind bis 2021 unter Berücksichtigung der Prognosen der Statistischen Landesämter Rheinland-Pfalz und Hessen im gesamten Einzugsgebiet weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.

Ohne wesentliche Veränderungen der Einzelhandelslandschaft ist davon auszugehen, dass das Marktgebiet der Stadt Nastätten in 2021 dieselbe räumliche Ausdehnung aufweist, wie dies heute der Fall ist (Zonen I bis III).

Die perspektivische Gesamt-Bevölkerungszahl wird 2021 im Marktgebiet in der realistischen Variante insofern knapp 51.200 betragen.

¹⁰ Großgemeinde Heindrod und die Stadt Lorch.

Entwicklung des Kaufkraft-Index

Bei der Entwicklung des einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft-Index der GfK (Bundesgebiet = 100) wird davon ausgegangen, dass dieser in der **realistischen Variante** (97,9) bis 2021 (im Vergleich zum Bundesgebiet insgesamt) unter dem Gebot der Vorsicht im Marktgebiet insgesamt leicht sinkt (rd. - 0,5 %-Prozentpunkt) und im Prinzip in der Region stabil bleiben dürfte.

Durchschnittlicher, einzelhandelsrelevanter Pro-Kopf-Ausgabebetrag (im Bundesgebiet)

Für das Jahr 2021 wird in der **realistischen Variante** -nach dem Prinzip der Vorsicht- ein jährlicher einzelhandelsrelevanter Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 5.500,-- Euro angenommen, der um rd. 3,2 % über dem heutigem Niveau (rd. 5.329,-- Euro in 2011) liegt¹¹.

Gebietsspezifischer Pro-Kopf-Ausgabebetrag

Aus den vorstehenden Annahmen/Größen errechnet sich ein perspektivischer gebietsspezifischer Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Marktgebiet des Nastätter

Einzelhandels in der realistischen Variante in Höhe von rd. 5.380 Euro p.a. (= + 2,7 %).

Nachfragevolumen im Marktgebiet

Da -wie oben bereits skizziert- von einer konstanten Marktgebietsausdehnung für den Nastätter Einzelhandel im Jahr 2021 auszugehen ist, sind Veränderungen beim einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen im Marktgebiet ausschließlich auf die Veränderungen der oben genannten Parameter (Einwohner, Kaufkraft-Index, Pro-Kopf-Ausgabe-betrag) zurückzuführen.

Somit errechnet sich in der realistischen Variante ein Nachfragevolumen im Marktgebiet in 2021 von **rd. 283,8 Mio. Euro** (= - 0,4 % gegenüber 2011) und beliebt somit auch in der Zukunft konstant.

Nachfragevolumen nach Warengruppen

Ein wesentlicher Punkt ist dabei die zukünftige Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben in Deutschland bis zum Jahr 2021.

Nach Fortschreibung der Repräsentativstatistik im Einzelhandel gehen die Gutachter insgesamt gesehen für das Jahr 2021 von in etwa ähnlichen prozentualen Anteilen der sechs Hauptwarengruppen an den Verbrauchsausgaben wie 2011 aus.

Bei der Aufschlüsselung des Nachfragevolumens nach den relevanten Waren-/Sortimentsgruppen wird

ausgehend von der Umsatzentwicklung der letzten Jahre davon ausgegangen, dass die Verteilung der Ausgabebeträge konstant bleiben wird.

Kaufkraftabschöpfung des Nastätter Einzelhandels

Mit Hilfe einer Modellrechnung wurden auf der Grundlage angenommener Kaufkraftabschöpfungsquoten für die einzelnen Zonen des Marktgebietes die Abschöpfungsquoten für den Nastätter Einzelhandel berechnet.

Unter Einbeziehung institutsinterner Daten, Informationen und Annahmen über die zukünftige Entwicklung im Einzelhandel (u.a. zur Betriebs-typenentwicklung, Einkaufsorientierungen etc.), wurden dann mit obiger Modellrechnung die möglichen und aus Gutachtersicht realistischen, zukünftigen Abschöpfungsquoten für den Nastätter Einzelhandel ermittelt.

Dies vorausgeschickt, erreicht die im Jahr 2021 mögliche zukünftige Kaufkraftabschöpfungsquote des Nastätter Einzelhandels einen Wert von rd. 30 %. Die perspektivische Abschöpfungsquote dürfte damit über dem heutigen Niveau (rd. 3,6 Prozentpunkte rangieren (siehe auch Tabelle 8, Seite 35).

¹¹ Bei der Bezifferung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebeträge für das Jahr 2021 sowie den darauf fußenden Berechnungen wird vom heutigen Preisniveau (2011) ausgegangen.

Umsatzentwicklung

Die in der Tabelle 8 ausgewiesenen Werte liegen folgende Berechnungen zugrunde: Rechnerischer Wert auf der Basis der jeweiligen Zielumsätze in der realistischen Szenariovariante abzüglich des aktuellen gesamt- bzw. warengruppenspezifischen Umsatzvolumens.

Damit zeichnen sich in der realistischen Variante ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 10 Mio. Euro ab.

Details sind den nachstehenden Tabellen 7 und 8 zu entnehmen.

6.3 Ergebnisse der Szenarien und Annahmen zu möglichen Entwicklungsperspektiven für den Nastätter Einzelhandel

Kaufkraftabschöpfung des Einzelhandels vom Nachfragevolumen im Marktgebiet in Nastätten

Auf Basis des vorstehend errechneten perspektivischen Nachfragevolumens im Marktgebiet des Einzelhandels in Nastätten sowie anhand der prozentualen Kaufkraftabschöpfung wird ein perspektivisch erzielbarer Umsatz für den Nastätter Einzelhandel errechnet. In der **realistischen Variante** wird unterstellt, dass es u.a. aufgrund der guten Performance und Marktaufstellung bestehender Anbieter oder auch durch völlig neue Einzelhandels-

betriebe gelingen kann, die Marktdurchdringung des Nastätter Einzelhandels innerhalb des (räumlich identischen) Marktgebietes gegenüber heute zu steigern (+ rd. 3,6 %-Punkte).

Auf dieser Basis errechnet sich ein **perspektivisches Umsatzvolumen** für den Einzelhandel in Nastätten, das in der **realistischen Variante** um rd. 13 % steigt.

Umsatzpotenziale für den Einzelhandel in Nastätten

Von dem errechneten Umsatzzuwachs in Höhe von rd. 10 Mio. Euro entfällt der kleinste Anteil auf den Bereich Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien (+ rd. 0,9 Mio. Euro).

Mit fast 6 Mio. Euro kann der periodische Bedarfsbereich umsatzseitig den höchsten Zuwachs verzeichnen. Für den Technikbereich wird eine konstante Abschöpfung angenommen, da hier schon derzeit eine gute 'Performance' festzustellen ist.

Differenziert nach einzelnen Warengruppen stellen sich die Umsatzspielräume in den einzelnen Warengruppen in Tabelle 8 dar.

Mit Blick auf eine Bewertung der umsatzseitigen Entwicklungsspielräume sollten, neben der oben dargestellten Potenzialseite, in einem zusätzlichen Schritt auch die markt- und angebotsseitigen Gegebenheiten mit einbezogen werden.

Hiervon ausgehend sollte in den Warengruppen, in denen noch Umsatzspielräume zu finden sind, mit Nachdruck auch entsprechende Flächenentwicklungen durch Erweiterungen und Neuansiedlungen angestrebt werden, um die Kaufkraftabschöpfung entsprechend zu heben. Insofern bestehen in der Warengruppe periodischer Bedarf noch vergleichsweise gute Entwicklungsspielräume.

Weiterhin sollte die Stadt Nastätten eine Verkaufsflächenerweiterung der bereits bestehenden Lebensmittel-Anbieter zur zeitgemäßen Aufstellung ihrer Verkaufsflächen bedenken oder auch Neuansiedlungen nicht ausschließen, wobei es dann durchaus auch zu Umsatzumverteilungen der bestehenden Anbieter kommen kann.

Im aperiodischen Bedarfsbereich sind gleichermaßen auch gewisse Entwicklungsspielräume (+ 4,2 Mio. Euro) vorhanden.

In der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (+ rd. 0,4 Mio. Euro) sollten qualitative Anbieter möglichen preisorientierten Angebotsformaten vorgezogen werden.

In der Warengruppe der Hartwaren können auch die bestehenden Angebote abgerundet werden (Potenzial rd. 3,8 Mio. Euro), insbesondere im Bereich Haushalts- und persönlicher Bedarf (rd. 1,3 Mio. Euro), aber auch bei Heimwerker- und Gartenbedarf (rd. 1,6 Mio. Euro). Auch in der Sortimentsgruppe Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus-/Heimtextilien (rd. 0,9 Mio. Euro) sind Potenziale zu konstatieren.

Räumlich sollten mögliche Ansiedlungen bzw. Verkaufsflächenenerweiterung nach Möglichkeit vornehmlich in der Innenstadt bzw. an deren Randbereichen erfolgen.

bestehender Anbieter hinsichtlich ihrer Auswirkungen und ihres Beitrags zur Verbesserung der Versorgungsqualität unter Umständen näher zu prüfen.

6.4 **Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Stadt Nastätten mit Blick auf die perspektivische Nachfragesituation - abgesehen vom Technikbereich - über alle Warengruppe deutliche bzw. noch gewisse Spielräume bestehen. Dies weist darauf hin, dass in der Stadt Nastätten weitere Einzelhandelsentwicklungen grundsätzlich denkbar sind.

Die aufgezeigten potenzielseitigen 'Umsatz-Korridore' sind als quantitative 'grobe Richtschnur' zu verstehen, die aufzeigt, bis zu welcher Größenordnung eine auch 'auswirkungsneutrale' Verkaufsflächenentwicklung stattfinden kann. Das heißt nicht, dass darüber hinaus keine weiteren Verkaufsflächen-Ansiedlungen oder -Erweiterungen vorgenommen werden können.

Vor dem Hintergrund der außerordentlich hohen Bedeutung Nastätzens als regionale Einkaufsstadt kann und muss sich der Nastätter Einzelhandel auch zukünftig weiterentwickeln, wenn die Versorgungsqualität aufrechterhalten bzw. auch gestärkt werden soll.

Mit Blick auf Versorgungszentren in Nastätten (siehe auch folgendes Kapitel) wären jedoch Neuansiedlungen und/oder Erweiterungsvorhaben

Tabelle 7: Markt- und potenzielseitige Aspekte für den Einzelhandel in Nastätten bis zum Jahr 2021 (I)

Parameter	Szenario		Realistische Variante 2021		Tendenz 2012-2021
	Ist-Situation 2012				
	absolut	in %	absolut	in %	Trend
Einwohner im Marktgebiet gesamt, davon	52.765	.	51.182	(-3,0%)	↘
• Zone I Naheinzugsgebiet	5.353	(10,1%)	5.192	(-3,0%)	
• Zone II Feineinzugsgebiet I	26.638	(50,5%)	25.839	(-3,0%)	
• Zone III Feineinzugsgebiet II	20.774	(39,4%)	20.151	(-3,0%)	
Kaufkraft-Index im Marktgebiet gesamt	98,3	.	97,9	(-0,5%-Punkte)	→
• Zone I Naheinzugsgebiet	97,2	.	96,7	(-0,5%-Punkte)	
• Zone II Feineinzugsgebiet I	99,4	.	98,9	(-0,5%-Punkte)	
• Zone III Feineinzugsgebiet II	97,3	.	96,8	(-0,5%-Punkte)	
Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Bundesgebiet	5.329 €	.	5.500 €	(+3,2%)	↗
Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Marktgebiet	5.240 €	.	5.383 €	(+2,7%)	↗
• Zone I Naheinzugsgebiet	5.180 €	.	5.319 €	(+2,7%)	
• Zone II Feineinzugsgebiet I	5.295 €	.	5.440 €	(+2,7%)	
• Zone III Feineinzugsgebiet II	5.187 €	.	5.324 €	(+2,6%)	
Nachfragevolumen im Marktgebiet gesamt, davon	284,8 Mio. €	.	283,8 Mio. €	(-0,4%)	→
• Zone I Naheinzugsgebiet	27,7 Mio. €	(9,7%)	27,6 Mio. €	(-0,4%)	
• Zone II Feineinzugsgebiet I	141,0 Mio. €	(49,5%)	140,6 Mio. €	(-0,3%)	
• Zone III Feineinzugsgebiet II	107,8 Mio. €	(37,9%)	107,3 Mio. €	(-0,5%)	
zzgl. 3 % Potenzialreserve	8,3 Mio. €	(2,9%)	8,3 Mio. €	(+0,0%)	
Nachfragevolumen nach Warengruppen					
• periodischer Bedarf gesamt	133,7 Mio. €	(46,9%)	133,2 Mio. €	(46,9%)	→
• aperiodischer Bedarf gesamt	151,2 Mio. €	(53,1%)	150,6 Mio. €	(53,1%)	→
• Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	31,3 Mio. €	(11,0%)	31,2 Mio. €	(11,0%)	→
• Hartwaren gesamt, darunter	119,9 Mio. €	(42,1%)	119,5 Mio. €	(42,1%)	→
• Technik ¹⁾	31,3 Mio. €	(11,0%)	31,2 Mio. €	(11,0%)	→
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ²⁾	31,9 Mio. €	(11,2%)	31,8 Mio. €	(11,2%)	→
• Heimwerker- und Gartenbedarf ³⁾	34,6 Mio. €	(12,1%)	34,4 Mio. €	(12,1%)	→
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	22,1 Mio. €	(7,8%)	22,1 Mio. €	(7,8%)	→

Bei den Werten und quantitativen Annahmen sind Rundungsdifferenzen möglich.

¹⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik.

²⁾ Die Warengruppen Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck.

³⁾ Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör, zoologischer Bedarf.

Tabelle 8: Markt- und potenzielseitige Aspekte für den Einzelhandel in Nastätten bis zum Jahr 2021 (II)

Parameter	Szenario		Realistische Variante 2021		Tendenz 2012-2021
	Ist-Situation 2012				
	absolut	in %	absolut	in %	Trend
Kaufkraftabschöpfung des Einzelhandels (in %) vom Marktgebiet = Brutto-Einzelhandelsumsatz	75,9 Mio. €	(26,7%)	86,0 Mio. €	(30,3%)	↗
• Zone I Naheinzugsgebiet	19,8 Mio. €	(71,5%)	22,4 Mio. €	(81,3%)	↗
• Zone II Ferneinzugsgebiet I	47,3 Mio. €	(31,7%)	53,6 Mio. €	(36,0%)	↗
• Zone III Ferneinzugsgebiet II inkl. 3% Potenzialreserve	8,8 Mio. €	(7,6%)	10,0 Mio. €	(8,6%)	↗
nach Warengruppen					
• periodischer Bedarf gesamt	39,1 Mio. €	(29,3%)	45,0 Mio. €	(33,8%)	↗
• aperiodischer Bedarf gesamt	36,8 Mio. €	(24,3%)	41,0 Mio. €	(27,2%)	↗
• Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	9,6 Mio. €	(30,7%)	10,0 Mio. €	(32,1%)	↗
• Hartwaren gesamt, darunter	27,2 Mio. €	(22,7%)	31,0 Mio. €	(25,9%)	↗
• Technik ¹⁾	9,0 Mio. €	(28,8%)	9,0 Mio. €	(28,9%)	→
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ²⁾	5,7 Mio. €	(17,9%)	7,0 Mio. €	(22,0%)	↗
• Heimwerker- und Gartenbedarf ³⁾	5,4 Mio. €	(15,6%)	7,0 Mio. €	(20,3%)	↗
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	7,1 Mio. €	(32,1%)	8,0 Mio. €	(36,3%)	↗
Umsatzentwicklung Nastätten	.	.	+ 10,1 Mio. €	(+13,3%)	↗
• periodischer Bedarf gesamt	.	.	+ 5,9 Mio. €	(+15,1%)	↗
• aperiodischer Bedarf gesamt	.	.	+ 4,2 Mio. €	(+11,4%)	↗
• Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	.	.	+ 0,4 Mio. €	(+4,2%)	↗
• Hartwaren gesamt, darunter	.	.	+ 3,8 Mio. €	(+14,0%)	↗
• Technik ¹⁾	.	.	+ 0,0 Mio. €	(+0,0%)	→
• Haushalts- und persönlicher Bedarf ²⁾	.	.	+ 1,3 Mio. €	(+22,8%)	↗
• Heimwerker- und Gartenbedarf ³⁾	.	.	+ 1,6 Mio. €	(+29,6%)	↗
• Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien	.	.	+ 0,9 Mio. €	(+12,7%)	↗

Rundungsdifferenzen möglich.

¹⁾ Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik.

²⁾ Die Warengruppen Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck.

³⁾ Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör, zoologischer Bedarf.

7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Unter Zusammenführung der bisher dargestellten Untersuchungsergebnisse lässt sich nun ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten ableiten, das den spezifischen Gegebenheiten des Einzelhandels vor Ort Rechnung trägt.

Dieses Entwicklungskonzept beinhaltet im Folgenden:

- Bestimmung der Funktions- und Aufgabenverteilung zwischen der Innenstadt, dem möglichen Nebenzentrum entlang des Mühlbachs (in etwa zwischen L 335 und Spindlerstraße), dem Industriegebiet und dem übrigen Stadtgebiet im Einzelhandel;
- Bewertung der einzelhandelsspezifischen quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenziale der Stadt;
- Bewertung der Versorgungssituation in der Stadt und Vorschläge zu geeigneten Maßnahmen zur Sicherung/ Verbesserung der Versorgungssituation;
- Handlungsempfehlungen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe einschließlich Standort- und Sortimentsempfehlungen.

7.1 Funktions- und Aufgabenverteilung der Standortbereiche im Einzelhandel

Wie im Kapitel 3 dargelegt, konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz mit Blick auf die Anzahl der Betriebe in Nastätten im Wesentlichen auf die Innenstadt.

Hinsichtlich des übrigen Stadtgebietes fokussiert sich insbesondere der mittelgroße- und großflächige Besatz auf den Bereich entlang des Mühlbachs zwischen L335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und In der Au.

Als dritter Einzelbereich ist zudem das Industriegebiet zu nennen. Die hier zu finden Strukturen nehmen sich rein flächenseitig insgesamt aber als übersichtlich aus.

Mit seinen flächengroßen Magnetmietern aus dem Bereich Mode, Textilien, Wohnen, Einrichten sowie aus dem periodischen Bedarfsbereich sowie den kleinteiligen Fachgeschäften, Dienstleistungsangeboten (u.a. Banken/Sparkasse, Kinocenter, Versicherungen, Reisebüro, Fachärzte, Kirchen, öffentliche Verwaltung) und Gastronomiebetrieben übernimmt die **Nastätter Innenstadt** eine wichtige Versorgungsfunktion, sowohl für die städtische Bevölkerung, für die Verbandsgemeinde und einer Reihe weiterer, darüber hinaus gehender Gemeinden. Auch kann der örtliche Einzelhandel auf ein touristisches Potenzial reflektieren.

Eine vergleichsweise günstige Innenstadtkonstellation mit gleich mehreren großflächiger Einzelhandelsmagneten macht eine Koppelung des Einkaufs mit anderen, flächenkleineren Anbietern möglich bzw. auch mit anderen Tätigkeiten (u.a. "Essen und Trinken gehen", Nutzung diverser Dienstleister, Kinobesuch, "Stadtbummel").

Der recht kompakte Stadtkern kommt den Möglichkeiten zum Koppeln noch entgegen. Der Durchgangsverkehr an der Römerstraße bzw. Rheinstraße schränkt die "Bummelqualität" gleichwohl etwas ein.

Darüber hinaus übernimmt der innenstadtnahe und städtebaulich noch integrierte Standortbereich entlang des Mühlbachs zwischen L 335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und In der Au (im Folgenden 'Mühlbachbereich' genannt) mit seinen beiden Großflächenanbietern Bauklotz Steeg, Lidl sowie Aldi, den Fachmärkten im Bereich In der Au sowie den Strukturen unmittelbar östlich des Bauklotzes Steeg (rd. 9.700 m² Verkaufsfläche) die Rolle des innerörtlichen, gleichwohl Pkw-orientierten Angebotsstandortes.

Dieser für die Versorgung der Region so wichtige Standort steht mit den aufgeführten Planungen südlich der L 335 zur Erweiterung an. Hier bietet sich unter Umnutzung jetzt bestehender Grünflächen die Gelegenheit, den tradierten Einzelhandelsstandort Nastätten zu sichern bzw. auszubauen.

Ferner hat sich in den vergangenen Jahren das **Industriegebiet Nastätten** insbesondere mit dem dort agierenden Netto und Expert Klein in der Stadt Nastätten am Markt etabliert, wobei vor allem Expert Klein als kompetenter Technikanbieter für den örtlichen Einzelhandelsbesatz von großer Wichtigkeit ist. Gleichwohl sollten weitere Einzelhandelsansiedlungen im Industriegebiet Nastätten - insbesondere in Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente und vor dem Hintergrund möglicher Flächenansprüche von anderer Gewerbebetrieben (u.a. aus dem Handwerk) nicht weiter forciert werden.

Ferner agieren im weiteren Stadtgebiet mit den Strukturen westlich des östlichen Kreisverkehrs an der B 274 (u.a. Fahrradgeschäft und Küchenanbieter) interessante Spezialanbieter, die die örtlichen Strukturen ergänzen.

Insgesamt kann bis dato eine sehr **'gesunde Arbeitsteilung'** zwischen dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Stadtmitte, einem darüber hinaus gehenden, in erster Linie verkehrsorientierten, ansprechenden Großflächenbereich an dem Mühlbach und einem in erster Linie verkehrsorientierten Einzelhandelsbesatz im Industriegebiet festgestellt werden.

Um dieses aus Gutachtersicht ausgewogene 'Kräfteverhältnis' zu bewahren, sollte sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung daher auf die bereits entsprechend vorgeprägten Einzelhandelslagen

- Innenstadt
 - und
 - Nebenzentrum Mühlbachbereich
- konzentrieren.

Das Industriegebiet Nastätten ist als Ergänzungsort für großflächige, in erster Linie nicht zentrenrelevanter Sortimente zu definieren. Von der einzelhändlerischen Weiterentwicklung dieser Versorgungslage sollte allerdings abgesehen werden.

7.2 Einzelhandelsspezifische Entwicklungspotenziale

Wie die Darstellung in Kapitel 6 aufgezeigt, lassen (unter Status quo-Bedingungen) alle Sortimentsbereiche (außer Technik) noch gewisse Entwicklungsspielräume erkennen. Auch im periodischen Segment, aber auch bei den Hartwaren, besteht noch 'Luft nach oben'.

Durch die geplante einzelhändlerische Entwicklung des Areals südlich der L 335 am westlichen Verkehrskreislauf könnten zusätzliche Umsatzpotenziale erschlossen und einem Rückgang der Handelszentralität entgegen gewirkt werden.

Insbesondere mit Blick auf den periodischen Bedarfsbereichs ist auch eine Erweiterung und Abrundung des Angebotes (Stichwort **"Erhöhung der Vielfalt"**) noch sinnvoll.

So sind zwar immerhin vier Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto, Penny) am Markt. Im Bereich der Super- und Verbrauchermärkte ist mit Rewe jedoch nur ein Unternehmen vertreten. Insofern ist schon allein aus Gründen der Erhöhung der Auswahl und der Wertigkeit der Angebote ein weiterer Lebensmittelverbrauchermarkt grundsätzlich zu begrüßen.

Zur Wahrung dieser Entwicklungsspielräume wäre jedoch von einer Ansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsorientierter Betriebsformen an weit außerhalb dieser Bereiche gelegenen Standorte, wie z.B. dem Industriegebiet Nastätten oder auch an anderen möglichen, einzelhändlerisch nicht vorgeprägten Standorten/Freiflächen am Rande des Siedlungsbereiches - trotz der aus Einzelhändlersicht vielleicht vermeintlich günstigen Standortbedingungen - abzusehen.

7.3 **Vorschlag zur Zentrenstruktur der Stadt Nastätten**

7.3.1 **Allgemeine Vorbemerkungen**

Die Entwicklungen im deutschen Einzelhandel werden durch einige wesentliche Trends geprägt. Im Folgenden sollen diese bezogen auf die Notwendigkeit von Zentrensystemen bzw. der aktuellen Standortproblematik im Einzelhandel kurz erläutert werden.

Innenstädte

In den vergangenen Jahrzehnten haben die Innenstädte vielerorts kontinuierlich an Bedeutung verloren. Wie schon an anderer Stelle ausgeführt, gilt dies nicht für Nastätten. Gleichwohl besteht die Gefahr, dass u.a. die zunehmende Mobilität der Bevölkerung als Folge die Innenstädte gegenüber den verkehrsorientierten Standorten in ihrer Bedeutung zurückfallen.

Im Übrigen haben wichtige Innenstadtmagneten (z.B. Kauf- und Warenhäuser) in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität gegenüber dem stärkeren Wettbewerb durch spezialisierte, meist verkehrlich besser erreichbare Fachmärkte verloren. In jüngerer Zeit verschärft die allgemein schwache Nachfrage im Textilbereich den Wettbewerbsdruck auf innerstädtische Bekleidungsanbieter, die - wie es auch in Nastätten der Fall ist - zu "den"

Magnetbetrieben von Innenstädten zählen. Insofern besteht vielerorts Handlungsbedarf.

Darüber hinaus stellten sich in den Innenstädten die Ladenmieten problematisch dar, die in Anbetracht der Umsatzmöglichkeiten des Einzelhandels lange Zeit zu hoch angesetzt waren.

In Folge dieser für die Innenstädte negativen Entwicklung ist mittlerweile eine zunehmende Bewusstseinsschärfung bei den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingetreten, die zur Entstehung verschiedener Initiativen bzw. Instrumente (u.a. Stadt- und Citymarketing) bzw. zur Etablierung von Zentrensystemen geführt hat.

Daneben werden auch in zunehmendem Maße landesplanerische Steuerungsmechanismen eingesetzt, sei es über Genehmigungsvorschriften für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels oder über Mittelzuweisungen/Städtebauförderungsmaßnahmen.

Was die Nachfrage nach Ladenlokalen in Innenstädten betrifft, so ist diese vornehmlich durch filialisierende Einzelhandelsunternehmen getrieben, die in erster Linie hochfrequentierte "Top-City-Lagen" in leistungsstarken Innenstädten suchen.

In diesem Zusammenhang richten Investoren von Handelsimmobilien ihr Augenmerk vor allem auf Groß- und Mittelstädte, die über ein großes Einzugsgebiet und damit bereits heute über eine hohe Zentralität verfügen.

Insofern haben es vor allem Stadtzentren von Kleinstädten schwer, hier adäquat mitzuhalten.

In Folge dieser Entwicklung ist auch ein tendenzieller Rückgang der Lagequalitäten von innerstädtischen Lagen bei gleichzeitig zunehmender Leerstandstendenz zu beobachten, wobei diese Entwicklung in der Nastätter Innenstadt für den Standortbereich Römerstraße exemplarisch ist.

Generell deutlich günstiger entwickeln sich die neuen Nahversorgungslagen und (kleineren) Fachmarktlagen, die - im Gegensatz zu typischen gewachsenen Einzelhandelsstrukturen - einheitlich geplant und entwickelt sowie auch z.T. gemanagt werden.

Stadtteil-, Nebenzentren

Die Stadtteil- und Nebenzentren in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der Innenstädte, in Nastätten durch den Standortbereich Mühlbach repräsentiert, stehen zunehmend unter Konkurrenzdruck durch neue Nahversorgungslagen bzw. Nahversorgungsagglomerationen in verkehrsorientierten und z.T. dennoch städtebaulich integrierten Lagen, die sich auf den "Kofferraum-Einkauf" ausrichten.

Diese in den vergangenen Jahren zu beobachtende Entwicklung zeigt, dass an verkehrsorientierten und großflächigen Standorten außerhalb der Kernstadt im Gefolge von Discontnern weitere Einzelhandelsbetriebe in deren direktem Umfeld entstehen und somit eine "schleichende" Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben stattfindet.

Diese Entwicklung ist für Nastätten noch nicht zu erkennen.

Einer derartigen Entwicklung gilt es aber zukünftig im Zuge der übergeordneten landesplanerischen Ziele und Grundsätze laut Landesentwicklungsprogramm IV wie u.a. "Sicherstellung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung", "Zentralitätsgebot", "städtebauliches Integrationsgebot", "Agglomerationsverbot" sowie auch das "Nichtbeeinträchtigungsgebot" durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept entgegenzusteuern, um Tendenzen des "Flächen-Wildwuchses" begegnen zu können.

Periphere Lagen

Seit dem Auftreten von SB-Warenhäusern sowie von Fachmärkten verschiedener Sortimentsschwerpunkte zählen die peripheren Lagen zu den eindeutigen Gewinnern innerhalb der Flächen- und Umsatzlandschaft des deutschen Einzelhandels.

Als wesentliche Gründe für den Erfolg dieser peripheren Standorte sind sowohl die sehr gute Pkw-Erreichbarkeit als auch die gute Stellplatzausstattung anzuführen.

Seit einigen Jahren ist die Ausbildung von Agglomerationen zu beobachten, bei der Neuansiedlungen die Nähe zu existierenden Angeboten bevorzugt wird.

Zwar ist Nastätten von diesen Entwicklungen noch nicht direkt betroffen, gleichwohl ist ein Rahmen notwendig, in dem die zukünftige einzelhändlerische

Entwicklung der Stadt Nastätten gestaltet werden kann. Von daher sind verbindliche Regeln und Entwicklungsbedingungen zu formulieren, nach denen sich alle Beteiligten (u.a. Stadtverwaltung, Investoren, Einzelhändler, Konsumenten) richten können und müssen, so dass sich die zukünftige Einzelhandelsstruktur Nastätzens in den "richtigen" Bahnen entwickeln kann.

Im Nachgang dieser Grundlagenstudie sind aufbauend auf deren Befunde und Empfehlungen ein verbindliches hierarchisches Zentrenkonzept und die verbindlichen Regeln zur Handhabung dieses noch endgültig festzulegenden Versorgungskonzeptes zu erarbeiten, wobei diesbezüglich auch die städtebaulichen Entwicklungs- und Rahmenbedingungen sowie geltende B-Pläne zu berücksichtigen sind.

7.3.2 Leitvorstellungen

Unter Zusammenführung der bisher dargestellten Untersuchungsergebnisse lassen sich nun Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten wie

- Sicherstellung der Erfüllung der (teil-)mittleren Versorgungsfunktion der Stadt Nastätten,
- Stärkung (quantitativ und qualitativ) der Nastätter Innenstadt als zentrale Einkaufslage bzw. Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens,

- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsnebenzentrums Mühlbachbereich,
- restriktive Behandlung von großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Bauvorhaben an "Grüne Wiese"- bzw. peripheren Gewerbestandorten zur Vermeidung einer Ausdünnung der Versorgungsnetzes,
- Vermeidung einer nennenswerten Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Industriegebiet Nastätten.

7.3.3 "Nastätter Liste"

Rechtliche Einordnung

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Sortimentslisten als Grundlage für entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zwingend erforderlich. Auf Basis einer Sortimentsliste ist es planungsrechtlich umsetzbar, Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in den dafür räumlich und funktional bestimmten Bereichen im Stadtgebiet als zulässig bzw. nicht zulässig zu erklären.

Beispielhaft denkbare Anwendungsfälle sind:

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können mit Hilfe einer Sortimentsliste die zentren- und nahversorgungsrelevanten Rand- und Nebensortimente gesteuert werden.

Bevorzugte Standorte von Lebensmitteldiscountern und Fachmärkten mit innenstadtypischen Hauptsortimenten sind - oftmals auch peripher gelegene - Gewerbe-/Industriegebiete.

Dabei operieren diese Bereiche oft bewusst knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Da aber auch nicht großflächiger Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zentrenschädlich bzw. 'gefährlich' für die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung sein kann, bieten Sortimentslisten die Möglichkeit, durch Bebauungsplanfestsetzungen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

In dem Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist eine nicht abschließende Differenzierung und Auflistung unterschiedlicher Sortimente zu finden. Da nach der aktuellen Rechtsprechung ein pauschaler Rückgriff auf diese Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente oder auch der Verweis auf andere Listen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung als nicht ausreichend, zu unbestimmt und damit insbesondere bei Beschränkungs- und Ausschlussfestsetzungen in Bebauungsplänen seitens der Rechtsprechung als rechtsfehlerhaft eingestuft wird, ist für eine rechtssichere Bebauungsplanung zwingend eine ortsspezifische Sortimentsliste (sog. "Nastätter Sortimentsliste") erforderlich, denn eine Differenzierung zwischen Sortimenten kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Situation vor Ort erfolgen.

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente abschließend und konkret in den Bebauungsplanfestsetzungen aufzuführen. Dabei muss die Sortimentsliste die örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den örtlichen Bestand in den Zentren sowie die jeweiligen städtebaulichen Entwicklungskonzeptionen berücksichtigen.

Die aktuelle Rechtsprechung bestätigt die Anwendbarkeit von Sortimentslisten zur Sicherung bzw. Umsetzung städtebaulicher Ziele. Derartige planungsrechtliche Festsetzungen widersprechen damit im Allgemeinen nicht dem Eigentumsrecht, soweit der städtebaulichen Begründung ein differenziertes Zentrenkonzept zugrunde liegt, in dem die Bereiche, die geschützt werden sollen, sowohl räumlich als auch in ihrer zu schützenden Funktion hinreichend bestimmt sind.

Als Grundlage für derartige Einzelhandelsfestsetzungen ist ein schlüssiges Zentrenkonzept erforderlich.

In der Praxis stellen Sortimentslisten damit ein bewährtes Hilfsmittel zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar, insbesondere wenn es um die Ansiedlung von großflächigen Betrieben geht.

Nastätter Liste

Aufgrund der o.g. rechtlichen Rahmenbedingungen ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nastätten insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung zwingend die Erarbeitung einer Nastätter Liste erforderlich.

Um die in den vorangegangenen Ausführungen dargestellten *einzelhandelsstrukturellen Gegebenheiten* der Stadt Nastätten adäquat zu berücksichtigen und die Ziele der Einzelhandelsentwicklung (Stärkung der Nastätter Innenstadt bzw. des Nebenzentrums) in Einklang mit den vielfältigen Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben und Immobilieneigentümern zu bringen, ist die auf die *spezifischen Verhältnisse vor Ort* abstellende Nastätter Liste in Hinblick auf zukünftige Planungen ein geeignetes Instrument.

D.h., dass die Nastätter Lite vor allem die *derzeit* in der Innenstadt gegebenen und strukturprägenden Einzelhandelsstrukturen berücksichtigen sollte. Das, was an Sortimenten in der Innenstadt zu finden ist, gilt es zu schützen.

Dabei wird unterstellt, dass es zu negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur kommen kann, wenn sogenannte zentrenrelevante Sortimente (insbesondere als Hauptsortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben) an nicht-integrierten bzw. außerhalb der Zentren liegenden Standorten angesiedelt werden.

Als Grund- und Ausgangslage dienen dabei die einschlägigen Ausführungen im LEP IV (Seite 96 bis 100).

Hier werden folgende Sortimente als innenstadtrelevant angeführt:

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,

- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Dabei ist folgende Aussage zu beachten:
"Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Kataloges vorgenommen werden" LEP IV, Seite 98).

Insofern sind mögliche Abweichungen von dieser Sortimentsliste argumentativ zu untermauern.

Die Nastätter Liste unterscheidet im Folgenden zwischen zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente.
Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich hierbei eine Vorgehensweise, die nicht nur nach der Zentrenrelevanz des Sortimentes unterscheidet, sondern auch das Kriterium der Nahversorgungsrelevanz berücksichtigt.

Die Differenzierung der Sortimente basiert dabei auf folgenden Unterscheidungskriterien:

Zur Begründung der gutachterseitigen Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente:

Als zentrenrelevante Sortimente sind solche Warengruppen zu bezeichnen, die als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben in den abzugrenzenden bzw. zu definierenden Zentren zulässig sind und innerhalb des dortigen Einzelhandelsbesatzes eine **gewisse**

Bedeutung haben, z.B. indem die betreffende Sortimentsgruppe dem zentralen Standort einen gewissen **Charakter** verleiht (z.B. Spielzeug, Schreibwaren, Bekleidungsartikel und Schuhe, Möbel sowie Optikanbieter oder Blumen in der Nastätter Innenstadt). Diese Sortimente werden zudem als zentrentypisch bezeichnet, da sie als Frequenzbringer für die Zentren fungieren und sich u.a. durch eine gewisse Exklusivität, Qualität und Beratungsanspruch auszeichnen.

Die Betriebsstruktur dieser Sortimentstypen ist vornehmlich durch inhabergeführte Anbieter geprägt. Zentrenrelevante Sortimente werden zudem mit anderen Zentrennutzungen (Dienstleister o.ä.) nachgefragt (Kopplungseffekte).

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Unter nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind solcher Art von Waren zu etikettieren, die für die tägliche bzw. periodische Bedarfsdeckung notwendig sind. Dabei nehmen in Nastätten nahversorgungsrelevante Sortimente auch eine zentrenrelevante Funktion ein bzw. spielen die diesbezüglichen großflächigen Anbieter eine zentrale Rolle als Magnetbetriebe für die Nastätter Innenstadt.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfassen die Art von Waren, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Zentren nicht zwingend notwendig sind (also im Umkehrschluss alle Warengruppen, die nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören) und sich insofern außerhalb der Zentren ansiedeln können. Nichtzentrenrelevante Sortimente

zeichnen sich meist durch einen hohen Flächenanspruch und insofern vergleichsweise geringe Flächenproduktivitäten aus. Aufgrund ihrer Flächenansprüche lassen sie sich in der Regel in Zentren nur schwer unterbringen, sind aber durchaus auch in Zentren anzutreffen. Im Allgemeinen werden nicht-zentrenrelevante Sortimente von daher aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend in Rand- bzw. Außenlagen angeboten.

Die Tatsache, dass ein Sortiment als zentrenrelevant charakterisiert ist, bedeutet jedoch nicht automatisch, dass es außerhalb der Innenstadt oder von Nebenzentren insgesamt unzulässig ist. Vielmehr kommt es auf das konkrete Ausmaß (Verkaufsflächendimension) und die Frage an, ob es als **Kernsortiment** oder untergeordnetes **Randsortiment** geplant ist.

Die nachfolgende Sortimentsliste stellt einen *Vorschlag aus gutachterlicher Sicht* für eine "Nastätter Liste" dar.

Die Differenzierung nach zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist angelehnt an die im Landesentwicklungsprogramm IV aufgeführte Sortimentsliste für innenstadtrelevante Sortimente und abgestimmt auf die ortsspezifischen Besonderheiten der Stadt Nastätten, so dass es zu Abweichungen zu der im LEP IV genannten innenstadtrelevanten Sortimentsliste kommt.

Mit anderen Worten:

Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe resultiert dabei aus der konkreten Verteilung des Einzelhan-

delsangebotes in der Stadt Nastätten und aus der definierten, städtebaulich erforderlichen Zielperspektive, die eine Warengruppe zu einer zentrenrelevanten macht, sofern diese für die zukünftige Attraktivität und Lebensfähigkeit der Innenstadt bzw. des Nebenzentrums Mühlbachbereich von Bedeutung ist. Dabei können auch Sortimente, die zurzeit nicht oder nur marginal in den Zentren vertreten sind, als zentrenrelevant eingestuft werden, soweit eine Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters in den Zentren möglich erscheint.

Nastätter Liste (vorläufig):

Zentrenrelevante Sortimente:

- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Nahversorgungsrelevante Sortimente mit gleichzeitiger Zentrenrelevanz:

- Nahrungsmittel,
- Drogerieartikel/Kosmetikartikel.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
- Tapeten/Bodenbeläge,
- Farben, Lacke,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Sanitärwaren,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Kfz-Zubehör,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße).

Einzelbegründung zur Abweichung von den Vorgaben (Sortimentsliste laut LEP IV, (Seite 98):

Das Sortiment Möbel spielt durch die Präsenz von Möbel Gugler als flächengroßer Magnetbetrieb für die Nastätter Innenstadt eine große Rolle. Von daher plädieren wir für die Kategorisierung des Sortiments 'Möbel' als zentrenrelevant.

Mit Expert Klein befindet sich der wichtigste diesbezügliche Anbieter außerhalb der Innenstadt. Strukturprägend für die Innenstadt ist das Sortiment Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel nicht. Von daher die Einordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Ähnlich verhält es sich mit der Sortimentsgruppe Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas. Diesbezüglich agieren die wichtigsten Anbieter außerhalb der Innenstadt. Insofern sehen die Gutachter die Artikel dieser Warengruppe als nicht innenstadtrelevant an. Vielmehr dürften sich potenzielle neue Anbieter in dieser Warengruppe aufgrund der Sperrigkeit dieser Sortimente (Kofferraumeinkauf) verkehrsorientierte Standorte außerhalb des zentralen Innenstadtbereiches suchen.

Für die weitere Handhabung der Nastätter Liste in der täglichen bauleitplanerischen Praxis muss die endgültige und verbindliche Liste vom Rat bzw. dem zuständigen Fachausschuss der Stadt Nastätten beschlossen werden. Auch sollte nach rund fünf Jahren die Sortimentsliste auf den 'Prüfstand gestellt' werden und ggf. an neue Bedingungen angepasst werden.

7.3.4 Zentrenstruktur Nastätten

Als Grundlage der Zentrenbestimmung- und -abgrenzung (vgl. hierzu auch die schematische Abb. 4, S. 44¹²) dient die erfolgte Flächenerhebung der GfK GeoMarketing, die deutliche Angebotsagglomerationen erkennen lassen.

Für die Stadt Nastätten wurde dabei aufgrund der Größe und Bedeutung als Mittelzentrum folgendes Zentrensystem angesetzt:

- **A-Zentrum:** Innenstadt der Stadt Nastätten (zentraler Versorgungsbereich im Sinne von Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV),
- **B-Zentrum:** Nebenzentrum Mühlbachbereich (zentraler Versorgungsbereich im Sinne von Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV),
- **Ergänzungsstandort** im Sinne des Z 59 des Landesentwicklungsprogramms IV: Industriegebiet Nastätten

und

- **solitäre Standorte**, da nicht alle Betriebe einem der drei Standorttypen zugeordnet werden.

¹² Die möglichst parzellenscharfe Abgrenzung sollte im Zuge der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes seitens der Stadt Nastätten erfolgen.

Zentrum der Stufe A (Innenstadt)

Definition:

Über die Stadtgrenzen hinausgehende Funktionen in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen (öffentlich und privat-wirtschaftlich) und Kultur. Herausgehobenes städtebauliches Ambiente (historische Altstadt). Vielfältiger, überwiegend kleinteiliger Branchenmix und Wettbewerb unter den Anbietern. Unterschiedliche Betriebstypen und Genre, geringer Filialisierungsgrad. Aufgrund der überwiegend kleinparzellierten Grundstücksstrukturen sind nur wenige für heutige Handelsanforderungen geeigneten Entwicklungsflächen in der Innenstadt vorhanden.

Städtisches Teilgebiet:

- Innenstadt von Nastätten

Zentrum der Stufe B (Nebenzentrum Mühlbachbereich)

Definition:

Gewachsener, in erster Linie verkehrsorientierter Einzelhandelsstandort nahe zur Innenstadt von Nastätten entlang des Mühlbachs zwischen L 335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und dem Bereich In der Au, der über Einzelhandelsangebote des periodischen und auch aperiodischen Bedarfsbereiches verfügt. Geprägt durch mittelgroße und großflächige Anbieter. Sollte in Zukunft mittel- bis großflächigen Anbietern sowohl zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter

Einbeziehung des Grundstücks südlich der L 335 bzw. nahe des westlich situierten Verkehrskreisels vorbehalten bleiben.

Städtisches Teilgebiet:

- Nebenzentrum Mühlbachbereich

Ergänzungsstandort (Industriegebiet Nastätten)

Definition:

Keine Einstufung als Zentrumstyp, gleichwohl von gewisser einzelhändlerischer Bedeutung für die Stadt und/oder Region. Nur wenige großflächige Anbieter in verkehrsorientierter Lage. Schwerpunkt bei nichtzentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten¹³ in Nachbarschaft zu anderen Gewerbe- und/oder Industriebetrieben gelegen.

Funktionale Architektur und Gestaltung, geringe städtebauliche Qualität.

Städtische Teilgebiete:

- Industriegebiet Nastätten entlang der Rheinstraße (B 274).

¹³ Das Sortiment "Technik" (Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel) gilt im Allgemeinen als zentrenrelevant.

Solitäre Standorte

Definition:

Betriebe an Solitärstandorten mit unterschiedlichen Flächengrößen (vom Fachgeschäft über auch mittel-große Betriebe), z.T. mit Ergänzungsbetrieben im Umfeld; städtebaulich sowohl integriert bzw. auch teil- bzw. nicht integriert.
Großteils "Spezialanbieter".

Beispiel:

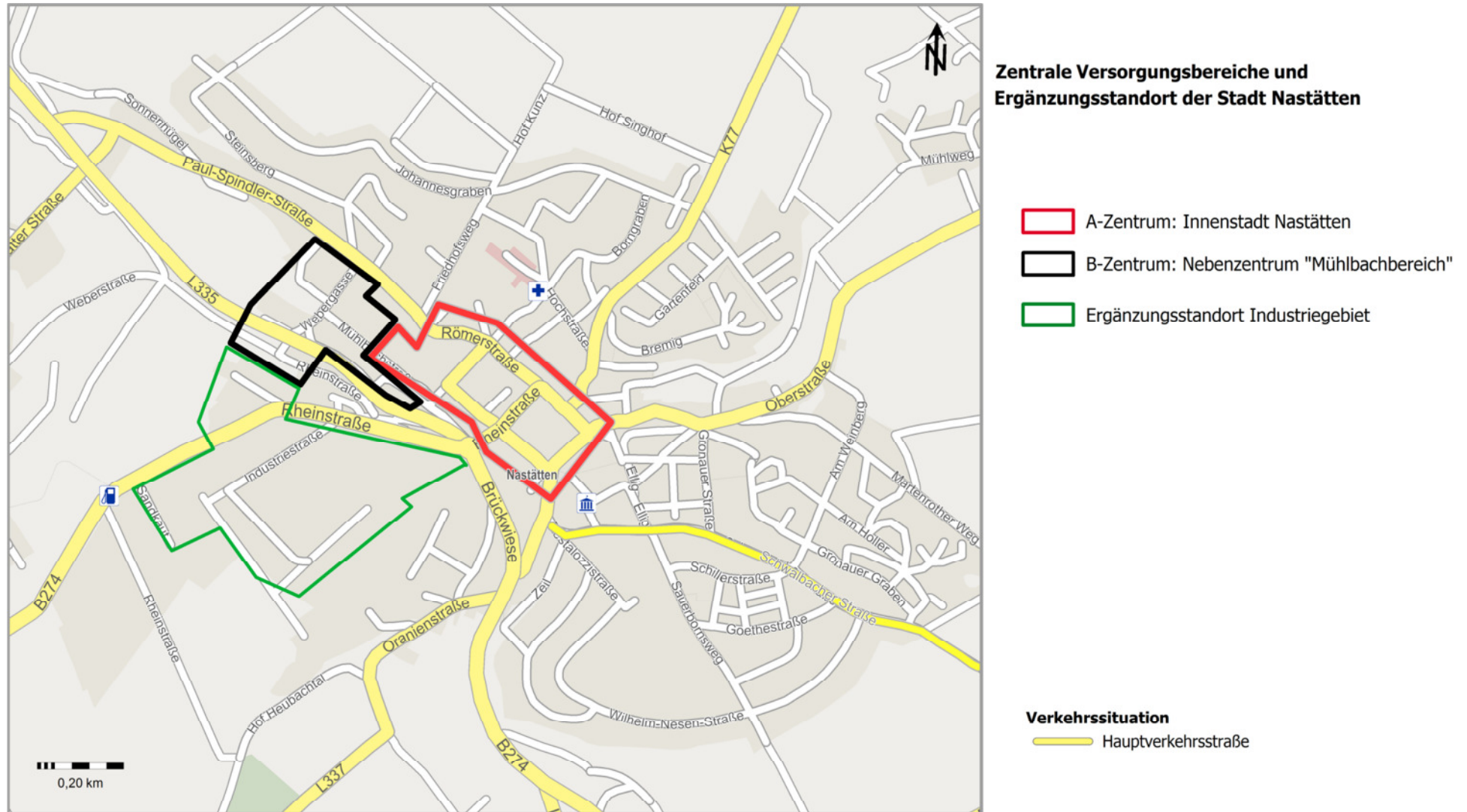
ZDV-Rad an der Brückewiese

Die derzeitigen Anbieter/Betreiber sollten - wie die Betriebe des Industriegebietes - über Bestandsschutz verfügen.

Mögliche Erweiterungen wären auswirkungsseitig zu überprüfen

Zur (möglichen) räumlichen Abgrenzung der Zentren und Einzelhandelsbereiche siehe Abbildung 3 auf der folgenden Seite.

Abbildung 3: Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und des Ergänzungsstandortes (schematische Darstellung)



Dieser Bericht wurde für Sie erarbeitet von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.de

Andreas Rieper
Tel. +49 (0)40 / 5701 325 - 40
Fax +49 (0)40 / 5701 325 - 99
E-Mail andreas.rieper@gfk.com

Stefanie Torge
Tel. +49 (0)40 / 5701 325 - 65
Fax +49 (0)40 / 5701 325 - 99
E-Mail stefanie.torge@gfk.com

Es wird darauf hingewiesen, dass die GfK GeoMarketing GmbH für die Angaben in diesem Gutachten nur der GFN GmbH gegenüber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen haftet. Das Gutachten enthält gutachterliche Einschätzungen und wissenschaftlich fundierte Prognosen. Für jede Prognose gilt naturgemäß, dass deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausdrücklich ausgeschlossen.

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der GfK GeoMarketing GmbH.

Dieser Bericht ist registriert unter der Nummer: 12024130 (2012).

Redaktionsschluss: 14. September 2012

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in der Stadt Nastätten

Auftraggeberin:
Stadt Nastätten

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	7
3 Standortseitige Aspekte.....	11
3.1 Makrostandort.....	11
3.2 Mikrostandort.....	13
4 Wettbewerbssituation	16
4.1 Projektrelevante Einzelhandelssituation in der VG Nastätten.....	17
4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen.....	21
4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse	23
5 Einzugsgebiet - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung.....	25
5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
5.2 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
6 Auswirkungsanalyse.....	31
6.1 Umsatzumverteilungseffekte	31
6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35
7 Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Regional- und Landesplanung	39
8 Fazit der Auswirkungsanalyse.....	41

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	7
Abbildung 2:	Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....	9
Abbildung 3:	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	11
Abbildung 4:	Gliederung der VG Nastätten	12
Abbildung 5:	Mikrostandort	14
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	16
Abbildung 7:	Lebensmittelangebot in der VG Nastätten.....	18
Abbildung 8:	Lebensmittelangebot der VG Nastätten nach Betriebsformen	19
Abbildung 9:	Wettbewerbssituation in der Stadt Nastätten	20
Abbildung 10:	Relevante Wettbewerbssituation nach Standorten	24
Abbildung 11:	Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung in der Stadt Nastätten.....	26
Abbildung 12:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	28
Abbildung 13:	Marktanteile des geplanten Supermarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten	30
Abbildung 14:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.500 m ² VKF)	33
Abbildung 15:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.800 m ² VKF)	34

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die rheinland-pfälzische Stadt Nastätten plant auf einem heute mindergenutzten Grundstück im Bereich Nastätter Straße/ Webergasse die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.800 m².

Das Vorhaben macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz wird der Stadt Nastätten die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen/ Nastätten zugewiesen. Demnach ist in der Stadt Nastätten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig (vgl. Z 57, Zentralitätsgebot).

Laut Einzelhandelshandelskonzept der Stadt Nastätten¹, das im November 2017 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungsbereich „Mühlbach“), so dass auch das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) als erfüllt angesehen werden kann.

Zur Überprüfung des Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) wird im Planverfahren unter anderem ein Gutachten zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens erforderlich. Mit diesem Gutachten ist insbesondere zu prüfen, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte ausgeschlossen werden können.

Um den Prüfraum von § 11 Abs. 3 BauNVO vollständig abzudecken, sind auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die wohnungsnah Versorgung in der Verbandsgemeinde (VG) Nastätten und in den umliegenden Kommunen zu ermitteln.

Die BBE Handelsberatung GmbH ist mit der Erstellung der Auswirkungsanalyse beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

¹ Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Oktober 2017

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben der Stadt Nastätten und der VG Nastätten zudem die VG Loreley, die Gemeinden Lorch und Heidenrod, die Städte Katzenelnbogen und Nassau sowie das nordwestliche Stadtgebiet von Bad Schwalbach. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Vollerhebung und kartographische Darstellung aller Lebensmittelbetriebe im Verbandsgemeindegebiet Nastätten,
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im weiteren Untersuchungsgebiet. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-discounter und Supermärkte) in den Umlandkommunen,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Durchführung einer Kundenwohnorterhebung, um den Anteil auswärtiger Kunden von außerhalb des Nastätter Stadtgebietes bzw. von außerhalb der VG Nastätten zu ermitteln.,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.²

² Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Plenumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"³) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

³

In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

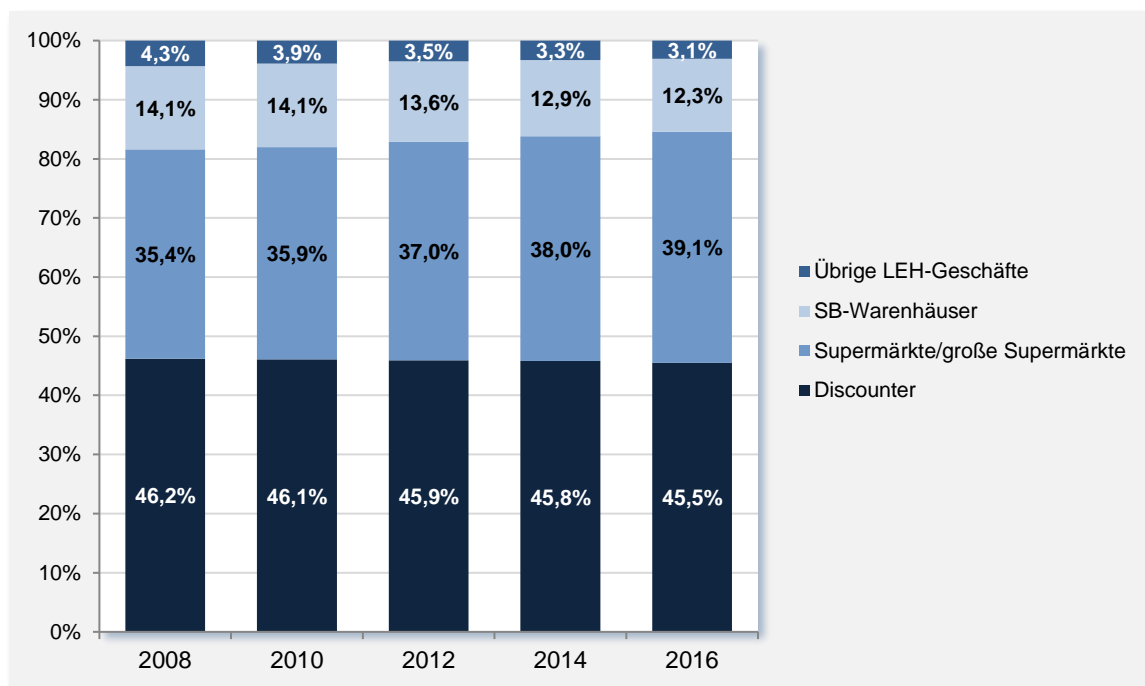
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).⁴ Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2017

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und

⁴ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherverwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Vollsortimenter konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und SB-Warenhäuser einen Marktanteil von zusammen rd. 51 % aus.

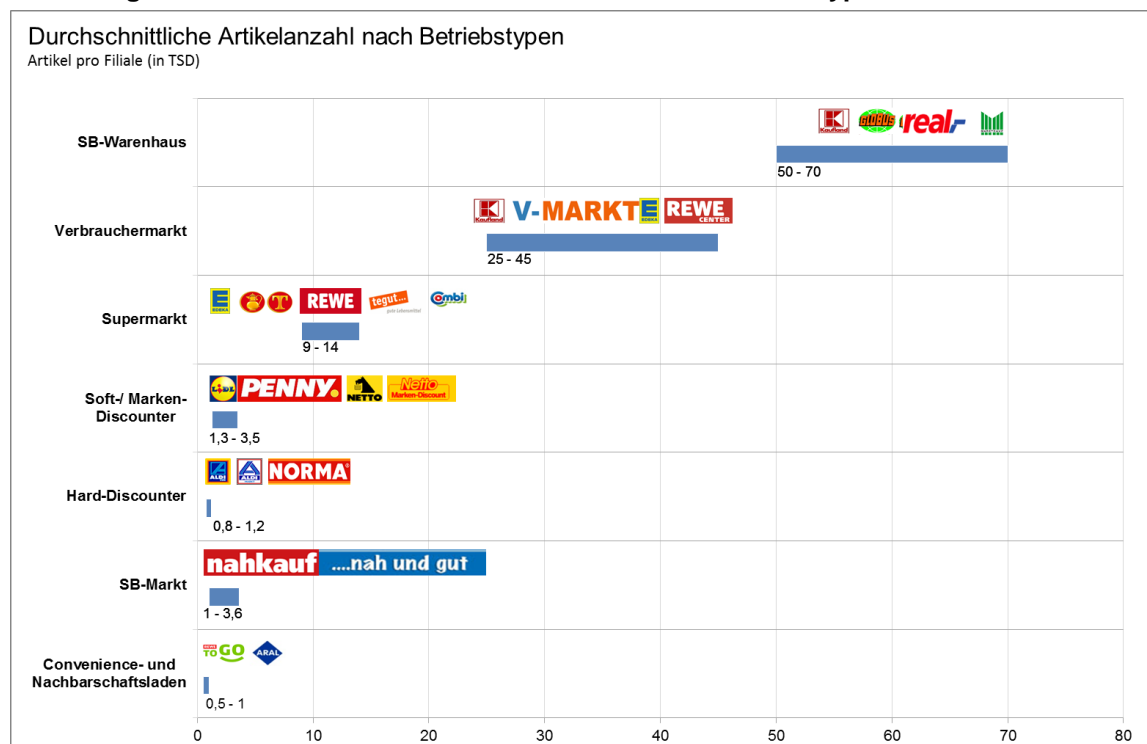
Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den SB-Warenhäusern besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen.⁵ So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen. Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass sich die Neupositionierung der Supermärkte mit dem Fokus auf Qualität, Frische, Atmosphäre, Beratung etc. auszahlt.

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel (bei großen Supermärkten ca. 35.000 – 40.000 Artikel) auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern nachgefragt.

⁵ Große Supermärkte grenzen sich gegenüber Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern durch eine weitgehende Angebotskonzentration auf Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ab, während Nonfood-Sortimente nur in sehr geringem Maße angeboten werden.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp


Quelle: BBE-Darstellung 2017

Ein Grund für die Entwicklung von zunehmend größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Insgesamt sind für einen größeren Flächenbedarf folgende Entwicklungen entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z. B. Tiefkühl- und Halbfertigware, Fertigsalate) ist in den letzten Jahren konstant angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass einzelne Artikel sowohl in Bio-Qualität als auch konventionell hergestellt angeboten werden (u. a. Obst & Gemüse, Kaffee, Fleisch-/ Wurstwaren).

Der Preiswettbewerb führt gleichzeitig dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

Vor diesem Hintergrund ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Artikelzahl gekommen. Bei den Supermärkten ist darauf hinzuweisen, dass sich die zunehmende Artikelzahl ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I) bezieht, während gleichzeitig die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food II) reduziert wurde.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand zu begrenzen.
- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Lebensmittelmärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gestaltet. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswagen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Ordnet man das in der Stadt Nastätten verfolgte Planvorhaben in die aufgezeigten Vertriebskonzepte im Lebensmitteleinzelhandel sowie die aktuellen Marktentwicklungen im Lebensmittelsektor ein, so ist Folgendes festzuhalten:

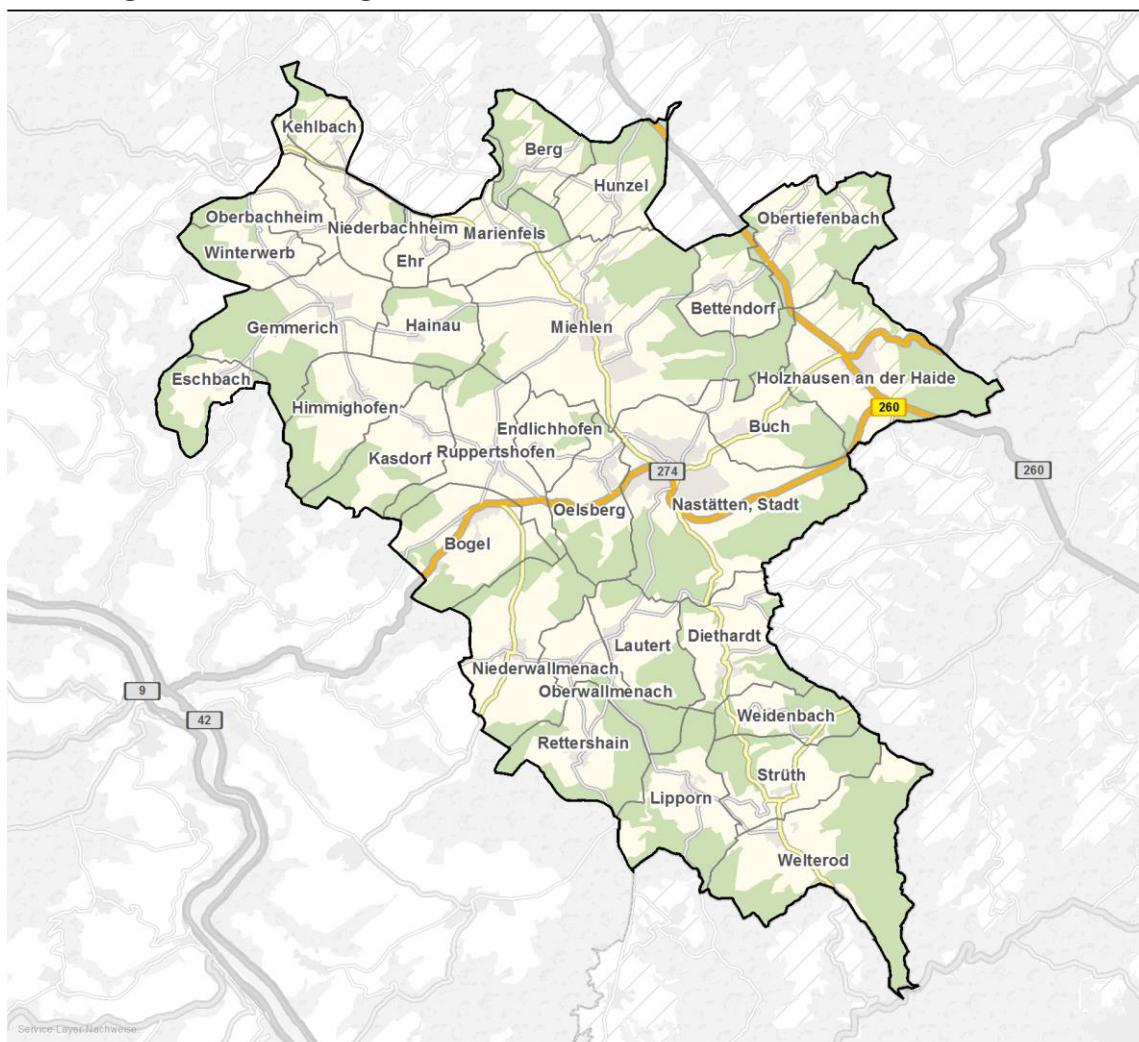
- Per Definition ist der zu betrachtende Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp „Supermarkt“ zuzuordnen, so dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Lebensmittelvollversorger handelt.
- Der Supermarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 bis 1.800 m² aufweisen, die im Hinblick auf ihre Dimensionierung in der Größenordnung moderner Supermärkte rangiert.
- Wie oben aufgezeigt, begründet sich der gegenüber einem Lebensmitteldiscountmarkt erhöhte Verkaufsflächenbedarf in der deutlich größeren Anzahl an Artikeln, der Angebotstiefe und -breite sowie anhand der Raumansprüche für Bedientheken (Wurst und Käse) und der Präsentationsflächen für Obst und Gemüse, wodurch eine Profilierung gegenüber den Lebensmitteldiscountern geschaffen werden soll.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Nastätten ist im Süden, Westen und Norden unmittelbar von Gemeinden der Verbandsgemeinde umgeben; so grenzen an die Stadt im Süden die Ortsgemeinden Diethardt und Lautert, im Westen Oelsberg und im Norden Miehlen und Buch an. Im Osten bildet die Stadtgrenze gleichzeitig die Landesgrenze zu Hessen und zur Gemeinde Heidenrod.

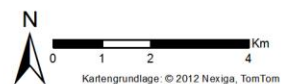
Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald wird der Stadt Nastätten die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen/ Nastätten zugeteilt. Zudem verfügt die Stadt Nastätten über einen eigenen Nahbereich, der sich auf das Verbandsgemeindegebiet Nastätten bezieht.

Abbildung 4: Gliederung der VG Nastätten



Verbandsgemeinde Nastätten

- Verbandsgemeinde Nastätten
- Gemeindegrenzen



Quelle: BBE Handelsberatung

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

Der VG Nastätten (16.037 EW) gehören die Stadt Nastätten sowie 31 eigenständige Ortsgemeinden an. Mit rd. 4.200 Einwohnern ist die Stadt Nastätten die bevölkerungsreichste Kommune innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Neben der Stadt Nastätten verfügen nur noch die Ortsgemeinden Miehlen (rd. 1.925 EW) und Holzhausen an der Haide (rd. 1.150 EW) über mehr als 1.000 Einwohnern.

Erreichbarkeit und Verkehr

Innerhalb des Stadtgebietes übernehmen die Bundesstraße B°274 sowie die Landstraßen L°335 und L°337 wichtige Erschließungsfunktionen. Die B°274 verläuft entlang einer West-Ost-Achse durch die Verbandsgemeinde Nastätten und stellt insofern die Anbindung an die Nachbargemeinden sicher. Die beiden Landstraßen L°335 und L°337 verbinden die Stadt Nastätten mit den nördlich und südlich gelegenen Gemeinden, so dass insgesamt eine gute Pkw-Erreichbarkeit der Stadt aus dem übrigen Verbandsgemeindegebiet festzustellen ist.

Die großräumige Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesautobahn A 3, die eine überregionale Nord-Süd-Verbindung gewährleistet. Die Anschlüsse an die A 3 (Montabaur, Limburg an der Lahn und Bad Camberg) sind jedoch jeweils nur in längeren Fahrtzeiten von ca. 40 bis 50 Minuten zu erreichen.

In das regionale ÖPNV-Netz ist die Stadt Nastätten über den Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) eingebunden. Hierüber besteht eine Anbindung u. a. an St. Goarshausen, Koblenz und Wiesbaden.

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

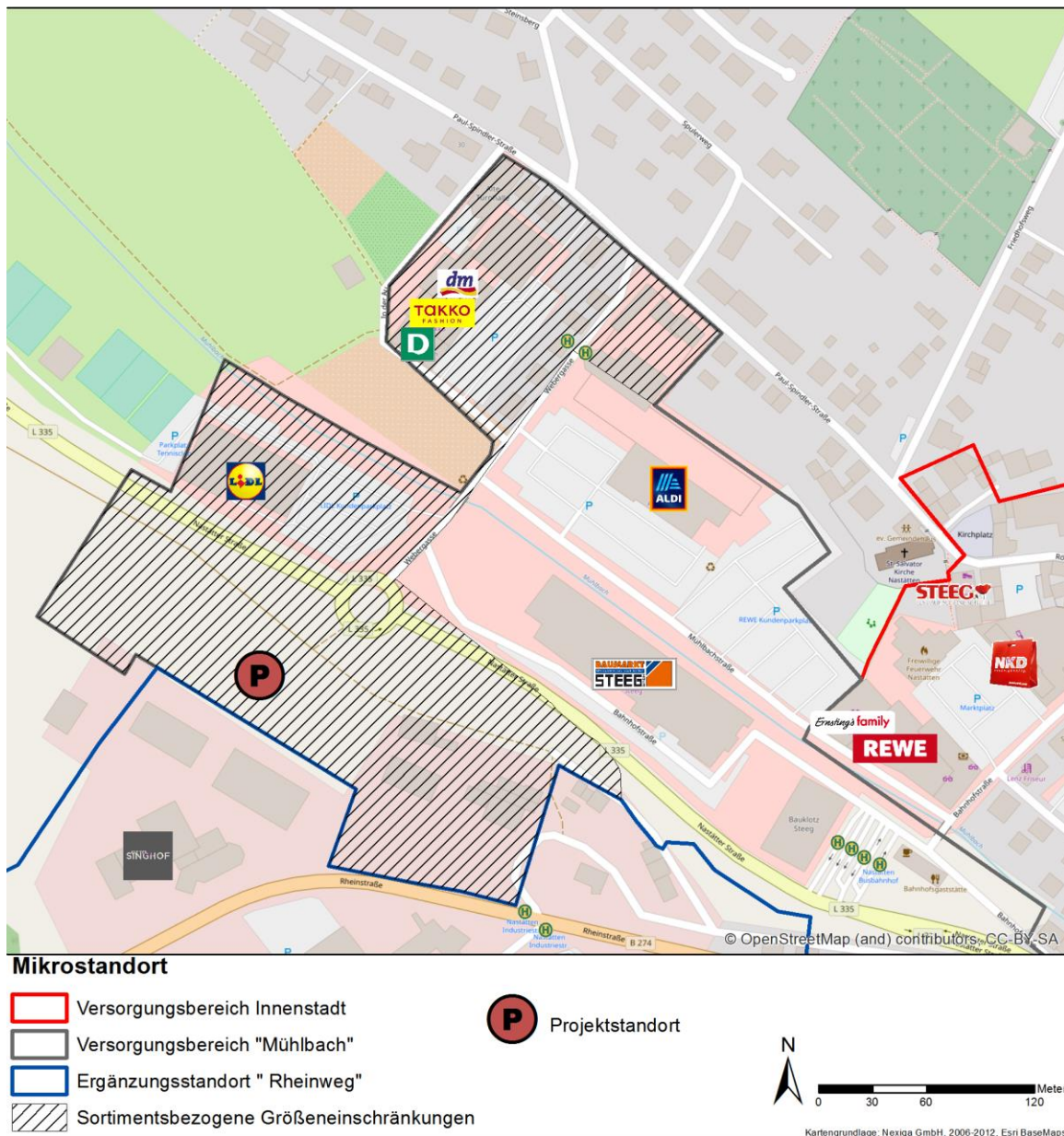
Der Planstandort liegt südlich der Nastätter Straße (L 335) in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs Nastätter Straße/ Webergasse am westlichen Ortseingang der Stadt Nastätten.

Das für die Ansiedlung eines Supermarktes vorgesehene Areal ist derzeit unbebaut und liegt brach.

Der Projektstandort grenzt unmittelbar an einem Bereich an, der bereits intensiv durch den Einzelhandel vorgeprägt wird. So sind auf der nördlichen Seite der Nastätter Straße bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Baumarkt der Steeg GmbH ansässig. Im weiteren Verlauf der Webergasse sind zudem ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, ein dm-Drogeriemarkt, der Bekleidungsfachmarkt Takko und der Schuhfachmarkt Deichmann verortet. Somit wird der Standortbereich bereits heute durch (großflächige) Anbieter des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt.

Im Süden des Planareals liegt ein Gewerbegebiet, in dem sich neben gewerblichen Nutzungen auch weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Netto) befinden. Dieser Bereich befindet sich in Höhenlage oberhalb des Talgrundes und hat deshalb keine Anbindung an den Planstandort.

Abbildung 5: Mikrostandort



Quelle: eigene Darstellung

Verkehrliche Situation des Planstandortes

Der Planstandort befindet sich unmittelbar an der L 335 (Nastätter Straße), die eine leistungsfähige Verkehrsanbindung gewährleistet. Der Supermarkt soll über den Kreisverkehr Nastätter Straße/ Webergasse angebunden werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich der Webergasse und der Paul-Spindler-Straße.

Funktionale Lage und Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Nastätten

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser innerhalb des nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Mühlbach“ liegt. Gemäß Einzelhandelskonzept handelt es sich beim Versorgungsbereich „Mühlbach“ um ein Nebenzentrum.

Auch in Zukunft sollen in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereiches sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Sortimente und/ oder einer maximal zulässigen Verkaufsfläche soll zukünftig jedoch lagebezogen eine weitergehende Feinsteuerung erfolgen.

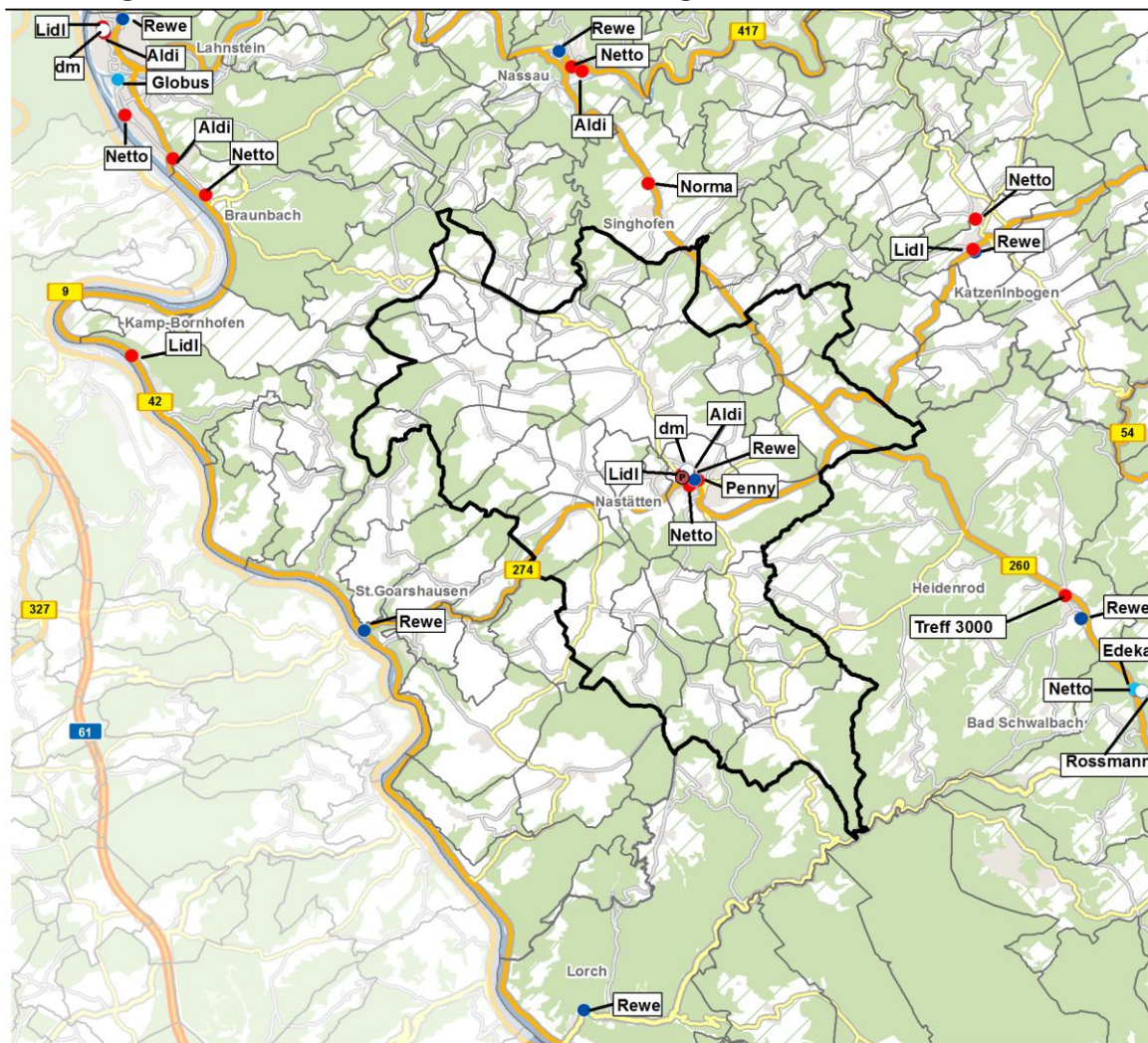
Unter Berücksichtigung der im Versorgungsbereich „Innenstadt“ nur sehr eingeschränkt vorhandenen Neuansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im mittel- bis großflächigem Verkaufsflächensegment und der Tatsache, dass sowohl städtebaulich als auch versorgungstechnisch nur im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im „Mühlbach“ sinnvolle Entwicklungsflächen bestehen, bezieht der Versorgungsbereich „Mühlbach“ den Planstandort südlich der Kreisverkehrsanlage L 335/ Webergasse in die Abgrenzung mit ein.

Mit der Funktionszuweisung als zentraler Versorgungsbereich wird dieser Bereich dazu privilegiert, u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln. Somit stimmt das Planvorhaben im Grundsatz mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung überein.

4 Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes des Planvorhabens und auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen in der Stadt Nastätten, in der restlichen VG Nastätten und in umliegenden Kommunen notwendig. Somit geht das Untersuchungsgebiet über das Verbandsgemeindegebiet hinaus und schließt die VG Loreley, die Gemeinden Lorch und Heidenrod, die Städte Katzenelnbogen und Nassau sowie das nordwestliche Stadtgebiet von Bad Schwalbach mit ein.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Wettbewerbssituation

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ● Supermarkt | ● Projektstandort |
| ● SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt | ▬ Verbandsgemeinde Nastätten |
| ● Lebensmitteldiscountermarkt | ▬ Gemeindegrenzen |
| ○ Drogeriemarkt | |

Quelle: BBE-Darstellung

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Die Wettbewerbssituation wird in den projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße vom Planvorhaben betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Drogerien, Parfümerien) bzw. der sonstige Fachhandel.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, so dass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

4.1 Projektrelevante Einzelhandelssituation in der VG Nastätten

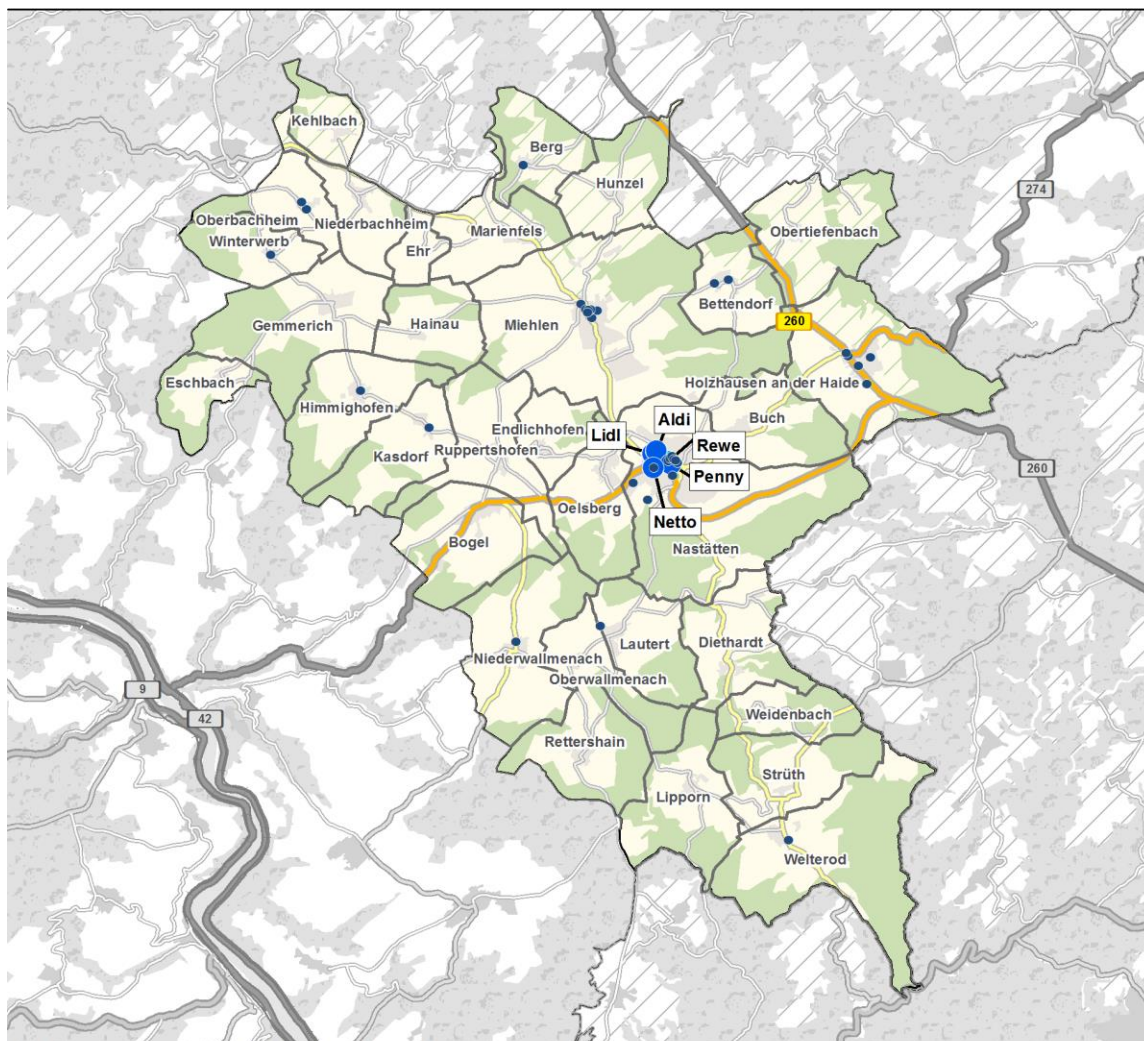
Die Einzelhandelsstruktur innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während die Stadt Nastätten insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente den Versorgungsschwerpunkt der VG Nastätten bildet, weisen die übrigen Ortsgemeinden nur eine gering ausgeprägte Einzelhandelsausstattung auf.

So befinden sich auch die einzigen Lebensmittelmärkte der VG Nastätten, d. h. die Hauptwettbewerber des Planvorhabens, in der Stadt Nastätten.

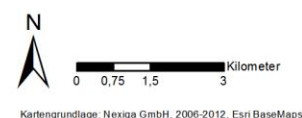
In den Ortsgemeinden sind dagegen keine Lebensmittelmärkte ansässig. Nahrungs- und Genussmittel werden hier lediglich von einzelnen kleinen Nahversorgungsbetrieben wie Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), die teilweise über ein ergänzendes Lebensmittelangebot verfügen, Kioske, Dorfläden, Hofverkäufe und Getränkehändler vorgehalten.

Hierbei verfügen nur die Ortsgemeinden Berg, Bettendorf, Himmighofen, Holzhausen an der Haide, Kasdorf, Miehlen, Niederwallmenach, Oberbachheim, Oberwallmenach, Welterod und Winterwerb über einzelne Nahversorgungsbetriebe.

Die Ortsgemeinden Bogel, Buch, Diethardt, Ehr, Endlichhofen, Eschenbach, Gemmerich, Hainau, Hunzel, Kehlbach, Lautert, Marienfels, Niederbachheim, Oelsberg, Rettersheim, Rupertshofen, Strüth und Weidenbach hingegen weisen keine Nahversorgungsangebote auf.

Abbildung 7: Lebensmittelangebot in der VG Nastätten

Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Nastätten

- Discounter
- Supermarkt
- sonstiger Lebensmittelanbieter
- Ortsgemeindegrenzen



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Im Wesentlichen werden die projektrelevanten Angebotsstrukturen in der VG Nastätten durch einen Supermarkt, vier Lebensmitteldiscountmärkte und einen Drogeriemarkt geprägt, die alle in der Stadt Nastätten ansässig sind. Damit sind in der Stadt Nastätten mehrere Lebensmittelmärkte ansässig, die die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sichern, aber darüber hinaus auch eine Versorgungsbedeutung für umliegende Kommunen übernehmen:

- **Rewe** (Supermarkt, ca. 1.450 m² VKF), Bahnhofstraße 7, Standort in der Innenstadt, leistungsstarker Markt mit durchschnittlichem Marktauftritt, Bäcker als Konzessionär, Standortgemeinschaft u. a. mit Rewe-Getränkemarkt (ca. 550 m² VKF) und Ernsting's Family, Sichtbeziehung zu Aldi,

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Pkw-Stellplätze auf Gemeinschaftsparkplatz vorgelagert, weiterer Parkplatz westlich des Gebäudes.

- **Penny** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m² VKF), Brühlstraße 11 - 17, Standort in der Innenstadt, zeitgemäßer Marktauftritt, vergleichsweise kleiner Kundenparkplatz, weitere Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld.
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.300 m² VKF), Webergasse 13, Standort im Versorgungsbereich Mühlbach, Lage am westlichen Ortseingang nahe des Planstandortes, moderner Markt in Sichtbeziehung zu Aldi, dm, Deichmann und Takko, großes Pkw-Stellplatzangebot.
- **Aldi** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 950 m² VKF), Webergasse 2, Standort im Versorgungsbereich Mühlbach, moderner Markt in Sichtbeziehung zu Rewe, Ernesting's Family, dm, Deichmann, Takko und Lidl, großes Pkw-Stellplatzangebot.
- **dm** (Drogeriemarkt, ca. 550 m² VKF), In der Au, Standort im Versorgungsbereich Mühlbach, moderner Markt, Standortgemeinschaft mit Deichmann und Takko, Sichtbeziehung zu Aldi.
- **Netto** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m² VKF), Industriestraße 2, Standort in dezentraler Lage (Ergänzungsstandort Rheinweg), Markt mit zeitgemäßem Marktauftritt und angegliederter Bäckerei, großes Pkw-Stellplatzangebot.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/-Geschäften liegt in der VG Nastätten aktuell mit ca. 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,40 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 8).⁶ Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Supermarkt-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist. Die Betriebstypen SB-Warenhaus und große Supermärkte sind in der VG Nastätten nicht vorhanden.

Abbildung 8: Lebensmittelangebot der VG Nastätten nach Betriebsformen

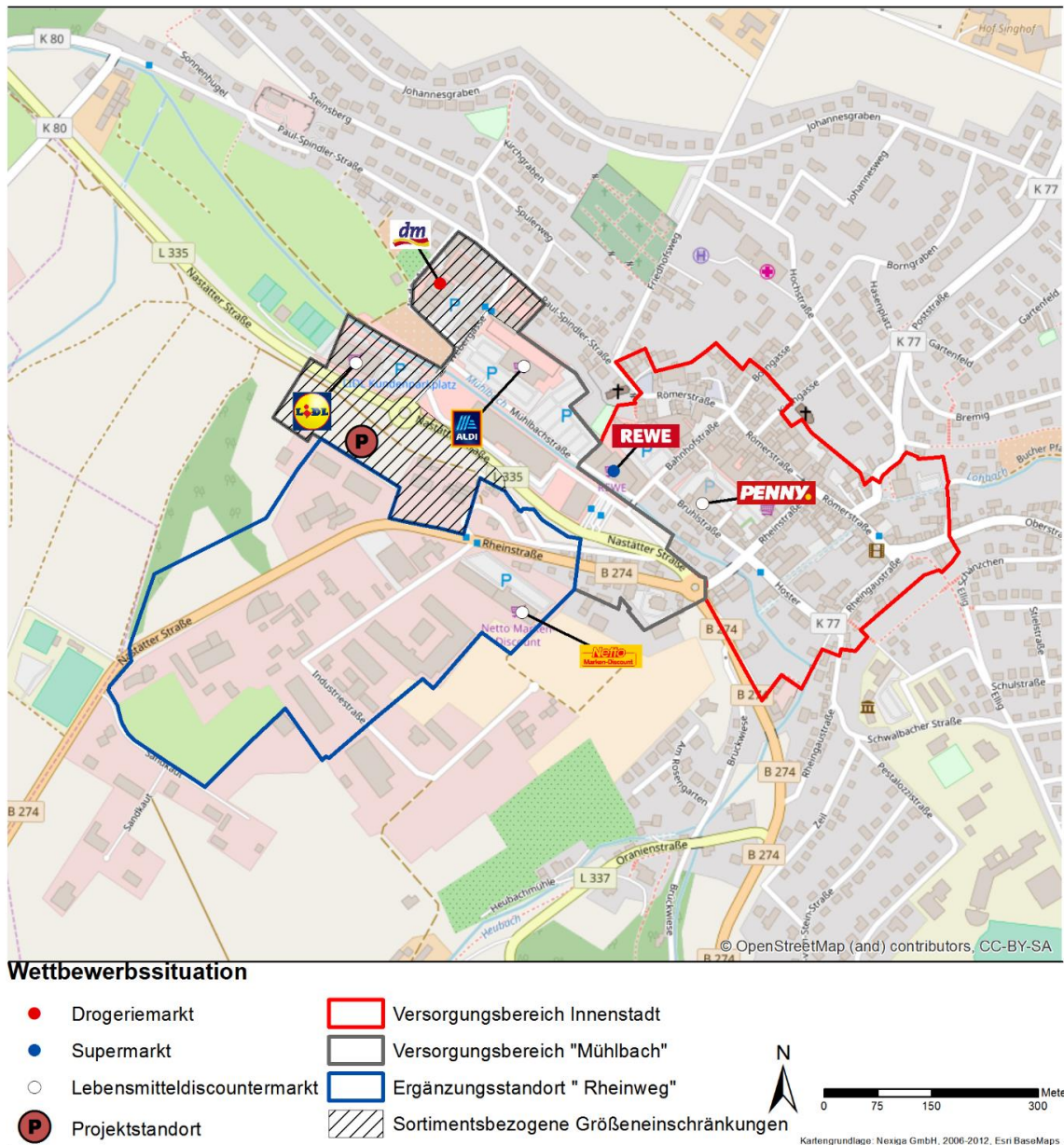
Vertriebstypen	Nastätten (16.037 EW)		Bundesdurchschnitt (82.176.000 EW)	
	VKF in m ² *	Arealität in VKF m ² /EW	VKF in Mio. m ²	Arealität in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	6,0	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	1.450	0,09	10,7	0,13
Discounter	3.850	0,24	12,5	0,15
Summe	5.300	0,33	33,1	0,40

* Gesamtverkaufsfläche inkl. Randsortimente
 Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2016), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

⁶ ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Abbildung 9: Wettbewerbssituation in der Stadt Nastätten



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

In der Stadt Nastätten ist zudem auf die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bayer Fleischwaren, Backhaus Laquai, Scheffel Backwaren) und die Spezialanbieter (z. B. Intermarkt Deutsch-Russische Lebensmittel) jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen

Wie bereits dargelegt, konzentriert sich die Wettbewerbsrecherche außerhalb der VG Nastätten auf die VG Loreley, die Gemeinden Lorch und Heidenrod, die Städte Katzenelnbogen und Nassau sowie das nordwestliche Stadtgebiet von Bad Schwalbach.

VG Loreley

Die einzigen drei Lebensmittelmärkte der Verbandsgemeinde Loreley sind in den Städten St. Goarshausen und Braubach sowie in der OG Kamp-Bornhofen lokalisiert.

In der Stadt **St. Goarshausen** ist ein Rewe-Supermarkt an der Nastätter Straße mit rd. 800 m² Verkaufsfläche der größte Einzelhandelsbetrieb und damit ein weiterer Hauptwettbewerber des Planvorhabens in Nastätten. Dieser Supermarkt, der sich rd. 13 km westlich vom Planvorhaben befindet, fungiert im Stadtkern als Magnetbetrieb. Der Rewe-Supermarkt ist zeitgemäß gestaltet und verfügt über einen ausreichend dimensioniertem Kundenparkplatz.

In der **Stadt Braubach** bildet ein moderner Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 800 m² VKF) mit großzügigem Pkw-Stellplatzangebot, der sich in rd. 21 km nordwestlicher Entfernung vom Planvorhaben befindet, den Angebotsschwerpunkt.

In der **OG Kamp-Bornhofen** ist östlich der Rheinuferstraße (B 42) im Ortseingangsbereich ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt in rd. 26 km Entfernung zum Planvorhaben ansässig. Hierbei handelt es sich um einen modernen Markt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche und angegliedertem Backshop. Seitens des Betreibers ist geplant, die Filiale auf rd. 1.090 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Darüber hinaus ist geplant, in unmittelbarer Nachbarschaft des Lidl-Marktes einen Supermarkt (ca. 1.500 m² VKF) zzgl. Backshop mit Café-/ Bistrobereich zu errichten.

Gemeinde Lorch

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.150 m² VKF), Schwalbacher Straße 54, rd. 21 km südlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.

Gemeinde Heidenrod

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.200 m² VKF), Bäderstraße 2c, rd. 17 km südöstlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.
- Treff 3.000 (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 750 m² VKF), Auf der Heide, rd. 16 km südöstlich vom Planvorhaben, Gewerbegebietslage, Markt mit durchschnittlichem Marktauftritt und Bäcker als Konzessionär.

Stadt Bad Schwalbach

- Edeka (Supermarkt, ca. 2.700 m² VKF), Edmund-Heusinger-Str. 19, rd. 20 km südöstlich vom Planvorhaben, Standort in Gewerbegebiet mit einer Vielzahl weiterer Einzelhandelsnutzungen (Netto, Deichmann, Takko, Rossmann, AWG Modecenter, Kik, Logo-Getränkemarkt), moderner Markt, Bäcker und Lotto/ Toto als Konzessionäre.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 880 m² VKF), Edmund-Heusinger-Str. 19, rd. 20 km südöstlich vom Planvorhaben, Standort in Gewerbegebiet mit einer Vielzahl weiterer Einzelhandelsnutzungen (Edeka, Deichmann, Takko, Rossmann, AWG Modecenter, Kik, Logo-Getränkemarkt), moderner Markt.

Stadt Katzenelnbogen

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.300 m² VKF), Rheinstraße 25 - 27, rd. 14 km nordöstlich vom Planvorhaben, moderner Supermarkt am Ortseingang von Katzenelnbogen, Bäcker als Konzessionär, Sichtbeziehung zu Lidl.
- Lidl (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.000 m² VKF), Rheinstraße 20 - 22, rd. 14 km nordöstlich vom Planvorhaben, moderner Lebensmittelmarkt am Ortseingang von Katzenelnbogen, Standortgemeinschaft mit Kik, Sichtbeziehung zu Rewe.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 850 m² VKF), Lahnstraße 39, rd. 15 km südöstlich vom Planvorhaben, siedlungsintegrierte Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.

Gemeinde Singhofen

- Norma (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 850 m² VKF), Hans-Werner-Schmitz-Straße, rd. 11 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in dezentraler Lage, moderner Markt mit angegliederter Bäckerei.

Stadt Nassau

In der Stadt Nassau sind insbesondere folgende drei Lebensmittelmärkte als Wettbewerber des Planvorhabens zu bewerten:

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.800 m² VKF), Emser Straße 37, rd. 16 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 750 m² VKF), Pont-Chateau-Platz 1, rd. 16 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in Innenstadt, modernisierungsbedürftiger Markt.
- Aldi (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.200 m² VKF), Bahnhofstraße 18, rd. 16 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt.

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit lässt sich festhalten, dass das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/ -Geschäften in der VG Nastätten aktuell unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Vollsortimenter-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist.

Aufgrund der Angebotsstrukturen im weiteren Verbandsgemeindegebiet Nastätten sowie in angrenzenden Kommunen zieht der Einzelhandelsstandort Nastätten in größerem Maße auch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes an (vgl. Kap. 5.1). Vor diesem Hintergrund sind die Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (insbesondere in der VG Loreley, in den Gemeinden Lorch und Heidenrod, in den Städten Katzenelnbogen und Nassau sowie im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwalbach) im Rahmen der Wettbewerbsanalyse zu berücksichtigen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wird die Versorgungsstruktur im Wesentlichen durch einen Betriebsformenmix aus Discountmärkten und Supermärkten geprägt. Der im Zuge des Planvorhabens projektierte Betreiber Edeka ist innerhalb des Untersuchungsgebietes zurzeit lediglich in der Stadt Bad Schwalbach in rd. 20 km Entfernung vertreten. Alle übrigen Supermärkte im Untersuchungsgebiet sind Rewe-Filialen.

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Planvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber zusammen:

Abbildung 10: Relevante Wettbewerbssituation nach Standorten

Standort	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m²	in Mio. €
Stadt Nastätten, davon	6.400	35,1
Versorgungsbereich Innenstadt (Rewe, Getränkemarkt, Penny)	2.800	10,5
Versorgungsbereich Mühlbach (Lidl, Aldi, dm)	2.800	21,2
Ergänzungsstandort Rheinweg (Netto)	800	3,4
Verbandsgemeinde Loreley, davon	2.690	13,8
St. Goarshausen (Rewe)	800	3,3
Braubach (Netto)	800	3,4
Kamp-Bornhofen (Lidl)	1.090	7,1
Gemeinde Lorch (Rewe)	1.150	4,6
Gemeinde Heidenrod, davon	1.950	7,7
Siedlungsintegrierte Standorte (Rewe)	1.200	4,8
Dezentrale Standorte (Treff 3.000)	750	2,9
Stadt Bad Schwalbach (Edeka, Netto, Logo, Rossmann)	4.830	18,9
Stadt Katzenelnbogen (Rewe, Lidl, Netto)	3.150	15,9
Gemeinde Singhofen (Norma)	850	3,0
Stadt Nassau, davon	3.750	22,4
Innenstadt (Netto)	750	3,0
Siedlungsintegrierte Standorte (Aldi, Rewe)	3.000	19,4
Untersuchungsraum gesamt	24.770	121,4

¹ Hauptwettbewerber (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) inkl. Nonfood-Sortimente
 Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2017

5 Einzugsgebiet - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁷
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Um Erkenntnisse zum Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Nastätten zu gewinnen, wurde durch die BBE Handelsberatung eine Kundenwohnorterhebung durchgeführt. Dabei wurden am Freitag, den 01. Dezember 2017 zwischen 14:00 und 18:00 Uhr, und Samstag, den 02. Dezember 2017 zwischen 09:00 und 13:00 Uhr, auf dem Marktplatz die Kunden des Lebensmitteleinkaufs nach ihrem Wohnort befragt.

An den beiden Erhebungstagen konnten insgesamt 534 Kundenwohnorte erhoben werden. Die Auswertungsergebnisse sind in der vorstehenden Tabelle zusammengefasst.

Bei der Wertung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass sich die Einwohner von z. B. Geisig, Desighofen, Dornholzhausen aufgrund der Sperrung der Ortsdurchfahrt in Miehlen derzeit überwiegend nach Nassau orientieren.

⁷ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Abbildung 11: Ergebnisse der Kundenwohnerhebung in der Stadt Nastätten

Ort/ Gemeinde	Einwohner	Kundenzahl		Bindungs-in- tensität (Kunden je 1.000 EW)
		abs.	in %	
Verbandsgemeinde Nastätten, davon	16.037	405	75,9	25,3
■ Stadt Nastätten	4.198	145	27,2	34,5
■ sonst. VG Nastätten	11.839	260	48,7	22,0
Verbandsgemeinde Loreley, davon	16.810	42	7,9	2,5
■ Bornich	971	6	1,1	6,2
■ Dahlheim	849	4	0,7	4,7
■ Dörscheid	404	4	0,7	9,9
■ Kestert	583	3	0,6	5,1
■ Lierschied	477	10	1,9	21,0
■ Weisel	1.057	10	1,9	9,5
■ sonst. VG Loreley	12.469	5	1,0	0,4
Heidenrod	7.771	48	9,0	6,2
Lorch	3.996	8	1,5	2,0
Nassau	4.594	6	1,1	1,3
Singhofen (VG Nassau)	1.750	19	3,6	10,9
Niedertiefenbach (VG Katzenelnbogen)	197	3	0,6	15,2
sonstige Städte und Gemeinden	./.	3	0,6	./.
Summe	./.	534	100	./.

Quelle: BBE-Kundenwohnerhebung 01./ 02. Dezember 2017 und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenfassen:

- Mit rd. 76 % kommt der überwiegende Kundenanteil aus der VG Nastätten. Hiervon entfallen rd. 27 % der Kunden auf die Stadt Nastätten und rd. 49 % auf das sonstige Verbandsgemeindegebiet.
- Die Kundenwohnorterhebung zeigt zudem, dass der Einzelhandel in Nastätten auch Versorgungsfunktionen für Gemeinden außerhalb der Verbandsgemeinde übernimmt. Hierbei bezieht sich die übergemeindliche Ausstrahlungskraft vor allem auf die Nachbargemeinde Heidenrod (rd. 9 % der Kunden) und die VG Loreley (rd. 8 % der Kunden). Bei der VG Loreley ist darauf hinzuweisen, dass sich die Versorgungsbedeutung der Stadt Nastätten insbesondere auf das mittlere Verbandsgemeindegebiet bezieht.
- Bei der Betrachtung der Bindungsintensität fällt auf, dass die Lebensmittelangebote in der Stadt Nastätten auch für die Einwohner der Ortsgemeinden Singhofen (VG Nassau) und Niedertiefenbach (VG Katzenelnbogen) eine große Bedeutung einnehmen.

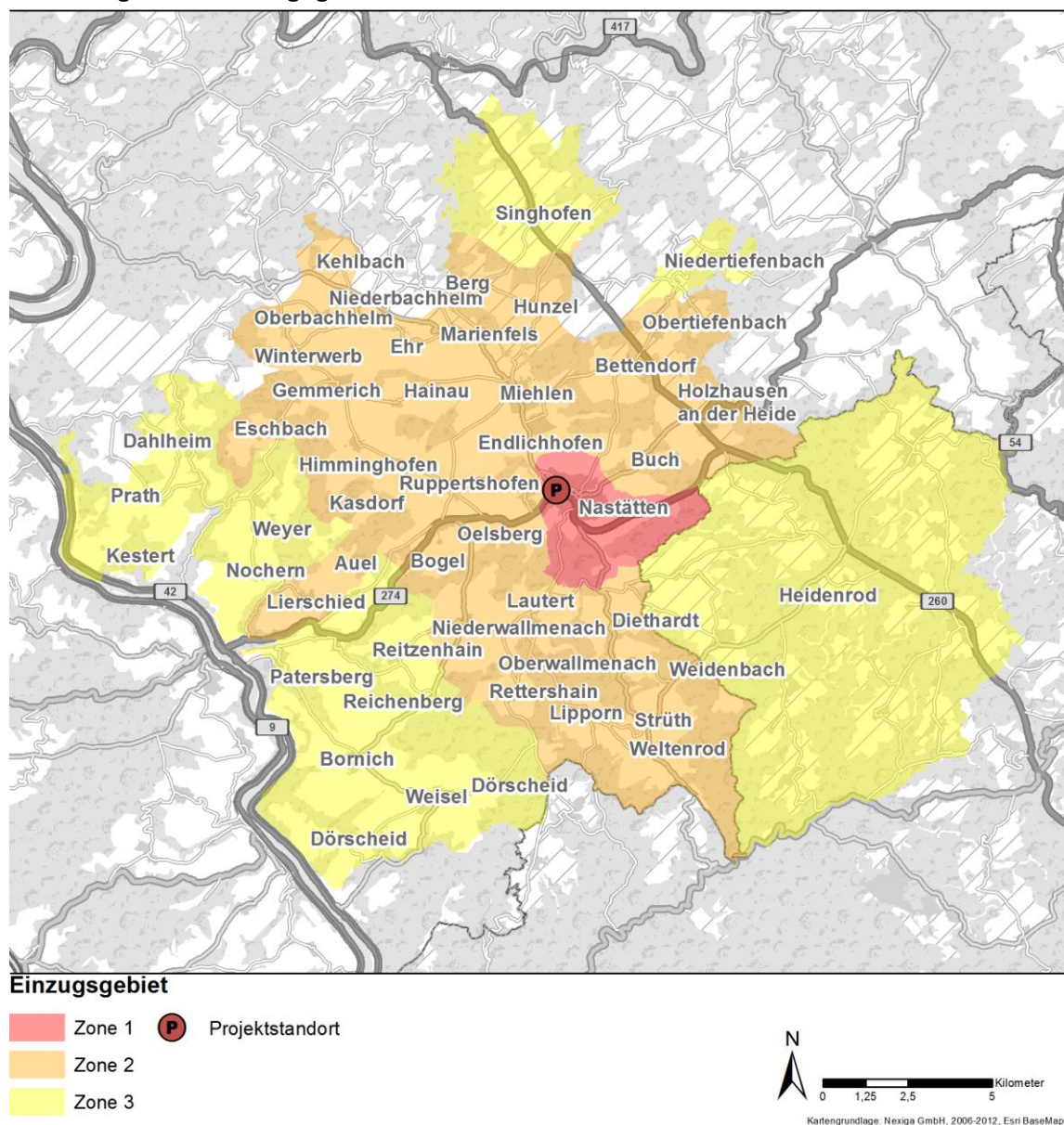
Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung, dass der Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Nastätten für die Stadt und das restliche Verbandsgemeindegebiet Nastätten eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus nimmt die Stadt Nastätten auch eine ergänzende Versorgungsbedeutung für die Gemeinde Heidenrod, weite Teile der VG Loreley und die Ortsgemeinden Singhofen und Niedertiefenbach ein.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Kundenwohnorterhebung und unter Berücksichtigung der Wettbewerbs- und Standortsituation lässt sich für den Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Nastätten ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich in folgende drei Zonen untergliedert:

- Der **Nahbereich (Zone I)** umfasst die das Stadtgebiet Nastätten mit einem Bevölkerungspotenzial von **rd. 4.200 Einwohnern**.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst die restliche VG Nastätten mit insgesamt 31 Ortsgemeinden und derzeit ca. 11.840 Einwohnern. Darüber hinaus wird die OG Lierschied aus der VG Loreley der Zone II des Einzugsgebietes hinzugezählt, so dass diese Zone insgesamt **rd. 12.320 Einwohner** aufweist.
- Darüber hinaus sind weitere Kundenverflechtungen mit Einwohnern aus umliegenden Kommunen zu unterstellen. Hierzu zählen die Gemeinde Heidenrod, die Ortsgemeinden Singhofen (VG Nassau) und Niedertiefenbach (VG Katzenelnbogen) sowie das mittlere Verbandsgemeindegebiet Loreley mit den Ortsgemeinden Dahlheim, Kestert, Prath, Weyer, Nochern, Auel, Patersberg, Reichenberg, Reitzenhain, Bornich, Weisel und Dörscheid. Da diese Kundenverflechtungen im Vergleich zu Zone I und II allerdings abgeschwächer ausfallen, werden diese Kommunen dem **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** zugeordnet. Das Ferneinzugsgebiet umfasst **ca. 15.770 Einwohner**.

Das perspektivische Einzugsgebiet weist ein **Bevölkerungspotenzial** von aktuell **rd. 32.290 Einwohnern** auf.

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte **„diffuse Umsatzzuflüsse“** berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren v. a. aus sporadischen Besuchen von Berufspendlern aus anderen Kommunen und aus Touristen. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort Nastätten mit der Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der projektierten Dimensionierung einen so hohen Attraktivitätsgewinn erzielen wird, dass die Stadt Nastätten zukünftig in größerem Maße von Kunden aus einem größerem Marktgebiet

aufgesucht würde. Somit wird auch das Planvorhaben überwiegend der Versorgung der im derzeitigen Einzugsgebiet der Stadt Nastätten lebenden Bevölkerung dienen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.648 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)⁸, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/ Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Für die Stadt Nastätten liegt mit einem Index von 96,0 beispielsweise ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor. Auch in den meisten anderen Kommunen des Einzugsgebiets besteht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial erreicht im Einzugsgebiet eine Größenordnung von insgesamt ca. 83,6 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 10,7 Mio. € auf die Zone I, ca. 31,6 Mio. € auf die Zone II und ca. 41,3 Mio. € auf die Zone III des Einzugsgebietes.

5.2 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die Ansiedlung des Planvorhabens zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Supermarkt) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, der voraussichtliche Betreiber und die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Mit einem Marktanteil von rd. 15 bzw. 17 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird der geplante Supermarkt eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung der Stadt Nastätten, d. h. in Zone I des Einzugsgebietes, übernehmen. Ebenfalls eine hohe Versorgungsbedeutung wird der geplante Supermarkt für die Bevölkerung insbesondere im weiteren Verbandsgemeindegebiet Nastätten übernehmen. Hier sind je nach Dimensionierung des Planvorhabens Marktanteile von rd. 9 bis 10 % zu erwarten. In Zone III des Einzugsgebietes wird die Marktdurchdringung des Planvorhabens mit einem Marktanteil von rd. 3 % deutlich geringer ausfallen.

⁸

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von IfH-Daten (Stand Dezember 2015)

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Mit rd. 4,4 Mio. € bzw. rd. 5,0 Mio. € wird der Großteil des nahversorgungsbezogenen Umsatzes (rd. 75 %) mit Kunden aus der Verbandsgemeinde Nastätten erwirtschaftet. Darüber hinaus werden mit Einwohnern aus der Zone III des Einzugsgebietes rd. 1,1 bis 1,3 Mio. € generiert.

Zusätzliche Umsätze (rd. 0,3 bzw. 0,4 Mio. €) werden aufgrund der Verkehrsgunst des Planstandortes und der touristischen Funktion der Stadt Nastätten in nachgeordnetem Maße auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert werden können.

Der geplante Supermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche erreicht mit einem Gesamtumsatz von ca. 6,5 Mio. € am Planstandort eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.350 € je m² Verkaufsfläche. Auf das nahversorgungsbezogene Sortiment entfallen vom Gesamtumsatz rd. 5,8 Mio. € und rd. 0,7 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente.

Mit einem Gesamtumsatz von rd. 7,5 Mio. € wird ein Supermarkt mit bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je m² Verkaufsfläche. Von dem Gesamtumsatz entfallen rd. 6,7 Mio. € auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment und rd. 0,8 Mio. € auf die sonstigen Nonfood-Sortimente.

Abbildung 13: Marktanteile des geplanten Supermarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Umsatzherkunft	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Kaufkraftbindung in %		Planumsatz in Mio. €	
		1.500 m ² VKF	1.800 m ² VKF	1.500 m ² VKF	1.800 m ² VKF
Einzugsgebiet, davon	83,6	6	7	5,5	6,3
Zone I	10,7	15	17	1,6	1,8
Zone II	31,6	9	10	2,8	3,2
Zone III	41,3	3	3	1,1	1,3
Diffuse Herkunft	./.	./.	./.	0,3	0,4
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	./.	5,8	6,7
Nonfood-Sortimente	./.	./.	./.	0,7	0,8
Summe	./.	./.	./.	6,5	7,5

Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben übernehmen kann.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
- Agglomerationseffekte des Planvorhabens.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Supermarkts in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Hierbei werden auch die sich aus der räumlichen Nähe insbesondere zu weiteren Lebensmittelmärkten ergebenden Synergien berücksichtigt.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollte aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch schädliche Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Bei der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte wird im Folgenden zwischen einem Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und einem Supermarkt mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche differenziert.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die in der Stadt Nastätten geplante Ansiedlung eines Supermarktes zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche

- Wie bereits dargelegt, ist für den projektierten Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 6,5 Mio. € zu prognostizieren. Hiervon entfallen rd. 5,8 Mio. € auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,7 Mio. € auf die Randsortimente.
- Vor dem Hintergrund der gegebenen Marktsituation ist davon auszugehen, dass der geplanten Supermarkt voraussichtlich den Großteil seines Umsatzes (rd. 3,3 Mio. €) durch Umsatzumverteilungen bei Wettbewerbsbetrieben in der **Stadt Nastätten** generiert. Dies würde hier zu einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt max. 9 % des derzeitigen Umsatzes führen.

Von den Umverteilungseffekten werden mit einer Umverteilungsquote von max. 12 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,3 Mio. €) in besonderem Maße die Lebensmittelmärkte im Versorgungsbe- reich Innenstadt betroffen sein. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass es sich bei der Ansiedlung um einen Supermarkt handelt und in der Innenstadt mit einem Rewe-Markt derzeit der einzige Supermarkt der Stadt Nastätten ansässig ist. Somit würde die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes insbesondere in diesem Standortbereich zu einer teilweisen Umorientierung der Konsumenten führen.

An den sonstigen Angebotsstandorten sind mit bis zu 7 bzw. 8 % des derzeitigen Umsatzes geringere Umverteilungsquoten zu erwarten. Hiervon werden die hier ansässigen Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt betroffen sein.

- Wie in der Analyse der Wettbewerbssituation dargelegt, ist aufgrund der Angebotsstrukturen im weiteren Verbandsgemeindegebiet Nastätten sowie in angrenzenden Kommune davon auszuge- hen, dass der Einzelhandelsstandort Nastätten in größerem Maße auch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes anzieht. Vor diesem Hintergrund sind durch das Planvorhaben zudem Wettbe- werbswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (insbesondere in der VG Loreley, in den Gemeinden Lorch und Heidenrod, in den Städte Katzenelnbogen und Nas- sau sowie im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwalbach) zu erwarten.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Außerhalb der Stadt Nastätten liegen die Umverteilungsquoten jedoch auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau. Mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes sind die höchsten Umverteilungswirkungen noch gegenüber den Lebensmittelmärkten in St. Goarshausen, Katzenelnbogen und Singhofen zu erwarten. Weitere Umverteilungseffekte sind zudem in Braubach, Kamp-Bornhofen, Heidenrod, Bad Schwalbach und Nassau zu erwarten. Diese hier durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungsquoten sind aber noch niedriger als in den vorgenannten Kommunen.

Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.500 m² VKF)

Umverteilung	Derzeitiger Umsatz ¹ in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Stadt Nastätten, davon	35,1	3,3	9
Versorgungsbereich Innenstadt (Rewe, Penny)	10,5	1,3	12
Versorgungsbereich Mühlbach (Lidl, Aldi, dm)	21,2	1,8	8
Ergänzungsstandort Rheinweg (Netto)	3,4	0,2	7
Verbandsgemeinde Loreley, davon	13,8	0,4	3
St. Goarshausen (Rewe)	3,3	0,2	5
Braubach (Netto)	3,4	0,1	2
Kamp-Bornhofen (Lidl, Rewe)	7,1	0,1	2
Gemeinde Lorch (Rewe)	4,6	0,1	2
Gemeinde Heidenrod, davon	7,7	0,3	3
Siedlungsintegrierte Standorte (Rewe)	4,8	0,2	5
Dezentrale Standorte (Treff 3.000)	2,9	0,1	2
Stadt Bad Schwalbach (Edeka, Netto, Logo, Rossmann)	18,9	0,8	4
Stadt Katzenelnbogen (Rewe, Lidl, Netto)	15,9	0,7	5
Gemeinde Singhofen (Norma)	3,0	0,1	5
Stadt Nassau, davon	22,4	0,8	4
Innenstadt (Netto)	3,0	< 0,1	1
Siedlungsintegrierte Standorte (Aldi, Rewe)	19,4	0,8	4
Summe	./.	6,5	./.

¹ Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- u. Genussmitteln/ Drogeriewaren (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Supermarkt mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche

- Für den Fall, dass ein Supermarkt mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche angesiedelt wird, ist für diesen ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 7,5 Mio. € zu prognostizieren. Hiervon entfallen rd. 6,7 Mio. € auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,8 Mio. € auf die Randsortimente.
- Die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche würde im Vergleich zu einem Supermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche an einzelnen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes zu leicht höheren Umverteilungen führen.

Abbildung 15: Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.800 m² VKF)

Umverteilung	Derzeitiger Umsatz ¹ in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Stadt Nastätten, davon	35,1	3,7	11
Versorgungsbereich Innenstadt (Rewe, Penny)	10,5	1,5	14
Versorgungsbereich Mühlbach (Lidl, Aldi, dm)	21,2	1,9	9
Ergänzungsstandort Rheinweg (Netto)	3,4	0,3	8
Verbandsgemeinde Loreley, davon	13,8	0,4	3
St. Goarshausen (Rewe)	3,3	0,2	6
Braubach (Netto)	3,4	0,1	2
Kamp-Bornhofen (Lidl, Rewe)	7,1	0,1	2
Gemeinde Lorch (Rewe)	4,6	0,1	3
Gemeinde Heidenrod, davon	7,7	0,4	5
Siedlungsintegrierte Standorte (Rewe)	4,8	0,3	6
Dezentrale Standorte (Treff 3.000)	2,9	0,1	2
Stadt Bad Schwalbach (Edeka, Netto, Logo, Rossmann)	18,9	0,9	5
Stadt Katzenelnbogen (Rewe, Lidl, Netto)	15,9	0,9	6
Gemeinde Singhofen (Norma)	3,0	0,2	6
Stadt Nassau, davon	22,4	0,9	4
Innenstadt (Netto)	3,0	< 0,1	1
Siedlungsintegrierte Standorte (Aldi, Rewe)	19,4	0,9	5
Summe	./.	7,5	./.

¹ Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- u. Genussmitteln/ Drogeriewaren (inkl. Nonfood-Sortimente)
 Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Innerhalb der Stadt Nastätten ist die höchste Umsatzumverteilungsquote mit nun 14 % des derzeitigen Umsatzes nach wie vor im Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Im Versorgungsbereich Mühlbach und am Ergänzungsstandort Rheinweg sind mit max. 9 bzw. 8 % des derzeitigen Umsatzes wiederum deutlich niedrigere Umverteilungseffekte als in der Innenstadt zu erwarten.
- Außerhalb der Stadt Nastätten sind auch bei Realisierung eines Supermarktes mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche nur vergleichsweise niedrige Umverteilungsquoten zu erwarten. Mit höchstens 6 % des derzeitigen Umsatzes sind diese in St. Goarshausen, Katzenelnbogen und Singhofen noch am höchsten.

6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch das Planvorhaben in der Stadt Nastätten keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Nastätten, der restlichen VG Nastätten sowie in weiteren umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass sich das Planvorhaben in der Stadt Nastätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Mühlbach“ befindet, bei dem es sich gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept um ein Nebenzentrum handelt.

Das Planvorhaben ist geeignet, die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in der Stadt Nastätten zu verbessern. Hierbei wird eine Ausstrahlungskraft entfaltet, die über das Stadtgebiet

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

von Nastätten hinausreicht. Hierdurch wird das Planvorhaben auch umfangreiche Nahversorgungsfunktionen für die restliche VG Nastätten und angrenzende Kommunen übernehmen.

Das Planvorhaben stimmt somit mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Nastätten grundsätzlich überein, da hiermit die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereich einhergeht.

- In der VG Nastätten liegt das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/ -Geschäften aktuell unter dem Bundesdurchschnitt. Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Supermarkt-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist. Die Betriebstypen SB-Warenhaus und große Supermärkte sind in der VG Nastätten nicht vorhanden.
- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass der geplante Supermarkt sowohl mit ca. 1.500 m² VKF als auch mit ca. 1.800 m² VKF einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe darstellen würde. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente angeboten.
- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Somit sind als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines modernen Supermarktes in Nastätten am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, die größeren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet zu bewerten.

Mögliche durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

- Im Hinblick auf die Wettbewerbswirkungen in der VG Nastätten sind vor allem der hier ansässige Rewe-Supermarkt und die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl, Aldi, Penny und Netto zu betrachten. Bei diesen fünf Lebensmittelmärkten sind größere Umsatzverluste zu prognostizieren.

Bei den kleinteiligen Besitzstrukturen sind insbesondere Anbieter des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bayer Fleischwaren, Backhaus Laquai, Scheffel Backwaren) und die Spezialanbieter (z. B. Intermarkt Deutsch-Russische Lebensmittel) untersuchungsrelevant. Mit der Auswirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass bei diesen Anbietern lediglich marginale Umverteilungseffekte zu erwarten sind, so dass die Realisierung des Planvorhabens zu keiner Beeinträchtigung der kleinteiligen Besitzstrukturen führen würde.

- Auch außerhalb der Stadt Nastätten sind Umsatzverluste bei Wettbewerbsbetrieben zu prognostizieren. Von dieser Wettbewerbsverschärfung sind insbesondere die Lebensmittelmärkte in den Städten Bad Schwalbach, Katzenelnbogen und Nassau, in der VG Loreley und in den Gemeinden Lorch, Heidenrod und Singhofen betroffen. Die Umsatzverluste werden hierbei Größenordnungen erreichen, die sich auf keinem existenzgefährdenden Niveau bewegen.

Insgesamt hat der Ausbau der Nahversorgung in der Stadt Nastätten somit auf die Leitbetriebe im Untersuchungsgebiet in gewissem Maße zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, es kann aber keinesfalls eine Existenzgefährdung für Lebensmittelmärkte innerhalb des Untersuchungsgebietes erwartet werden.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

In der Stadt Nastätten sind innerhalb des untersuchungsrelevanten **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** Umsatzverluste zu prognostizieren, die je nach Dimensionierung des Planvorhabens mit max. 12 bzw. 14 % des derzeitigen Umsatzes über dem abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10 % liegen.

In Bezug auf den abwägungsrelevanten Schwellenwert ist darauf hinweisen, dass noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe der Umverteilungsquote bzw. des Schwellenwertes nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 % als abwägungsrelevant angesehen werden können.⁹

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind die Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und/ oder zentraler Versorgungsbereiche, etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und/ oder zentraler Versorgungsbereiche, Sortiment des Vorhabens und dessen Relevanz für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes und Einordnung einer betroffenen Gemeinde in die Hierarchie der Raumordnung.¹⁰

Vor diesem Hintergrund sind die möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Nastätten genauer zu betrachten.

Von den Umverteilungseffekten in der Nastätter Innenstadt werden insbesondere die beiden hier ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Penny betroffen sein. Aufgrund der Systemtypik und der Angebotsüberschneidung mit dem Planvorhaben ist nach Prognose der Gutachter zudem von einer besonderen Betroffenheit beim Rewe-Supermarkt auszugehen.

Allerdings ist bei der Bewertung der Umverteilungsquote zu berücksichtigen, dass die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Nastätter Innenstadt insbesondere aufgrund der ausbaufähigen nahversorgungsrelevanten Angebotssituation in der VG Nastätten (insbesondere im Vollsortiment), der Agglomerationseffekte durch eine größere Zahl an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in räumlicher Nähe sowie dem überörtlichen Einzugsgebiet über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenleistungen erreichen.

Nach Realisierung des Planvorhabens werden sowohl der Rewe-Supermarkt als auch der Penny-Lebensmitteldiscountmarkt immer noch mindestens Flächenproduktivitäten erzielen können, die im Durchschnitt der jeweiligen Filialnetze liegen.

Somit lässt sich festhalten, dass für die beiden Lebensmittelmärkte sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen bestehen, so dass auch unter Berücksichtigung der

⁹ Vgl. Sparwasser, R. (2006), Stadtplanung und Raumplanung – Herausforderung Einzelhandel, in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 266; Uechtritz, M. (2004), Neuregelung im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“, in: NVwZ, 2004, H. 9, S. 1031; GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg

¹⁰ Vgl. Uechtritz, Die Beweiserheblichkeit von Marktgutachten, Beitrag zur Tagung: Aktuelle Entwicklung bei der Steuerung und Zulassung großflächigen Einzelhandels, Berlin, 20.09.2010, S. 4f

Wettbewerbsentwicklung in Nastätten davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte auch nach Realisierung des Planvorhabens erhalten bleiben.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches Mühlbach**, in dem sich auch das Planvorhaben befindet, ist aufgrund der räumlichen Nähe des Planvorhabens ebenfalls noch eine vergleichsweise hohe Umverteilungsquote von bis zu 9 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren, die sich insbesondere auf die beiden hier ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte Lidl und Aldi bezieht. Hierbei bewegt sich die prognostizierte Umverteilung dennoch in keiner Größenordnung, die eine Existenzgefährdung dieser Betriebe zur Folge hätte.

Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Umsatzleistung des Zentrums insgesamt deutlich um bis zu 5,6 Mio. € angehoben werden kann, da sich das Planvorhaben ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Mühlbach befindet.

Außerhalb der Stadt Nastätten bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung, bei der mögliche negative Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind. Hierbei ist die höchste Umverteilungsquote mit max. 6 % des derzeitigen Umsatzes noch gegenüber dem Rewe-Supermarkt im Stadtkern von St. Goarshausen zu erwarten. Eine Existenzgefährdung dieser Betriebe ist auszuschließen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten der Stadt Nastätten, in der weiteren VG Nastätten oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Nastätten und in den Nachbarkommunen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auch die in der OG Kamp-Bornhofen verfolgte Planung, in unmittelbarer Nachbarschaft des Lidl-Marktes einen Supermarkt (ca. 1.500 m² VKF) zzgl. Backshop mit Café-/ Bistrobereich zu errichten, wird durch das Planvorhaben in der Stadt Nastätten nicht beeinträchtigt.

Somit lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Lebensmittelmärkte zu erwarten ist. Die Nahversorgung der Bevölkerung in umliegenden Städten und Gemeinden bleibt gesichert. Insbesondere in der Stadt Nastätten und in der restlichen VG Nastätten geht mit der Realisierung des Planvorhabens eine Stärkung der Nahversorgungsfunktionen einher.

Im Fazit kommen die Gutachter somit zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Ansiedlung eines modernen Supermarktes in Nastätten weder innerhalb noch außerhalb der Stadt Nastätten negative städtebauliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

7 Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Regional- und Landesplanung

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung von Einzelhandel sind folgende Zielvorgaben des **Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)** von Relevanz:

■ Z 57:

Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren (**Zentralitätsgebot**).¹¹

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine **Ausnahmeregel** definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion - allerdings mit mehr als 3.000 Einwohnern - großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen.

■ Z 58:

Das **städtebauliche Integrationsgebot** fordert für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.

Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Gleichzeitig ist zudem eine Liste der innenstadtrelevanten Sortimente festzulegen.

Ausnahmen von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wie z. B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Querverkehr zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb z. B. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an Ergänzungsstandorten innerhalb der zentralen Orte zulässig¹². Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicherzustellen, sind innenstadtrelevante Sortimente nur als begrenzte Randsortimente zulässig.

¹¹ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

¹² Ebd., Z 59.

■ **Z 60:**

Darüber hinaus ist bei Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** zu beachten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Nachfolgend wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bewertet:

■ **Zu Zentralitätsgebot (Z 57):**

Die Stadt Nastätten ist als Mittelzentrum als Ansiedlungsstandort für den großflächigen Einzelhandel (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) vorgesehen. Somit ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung des Planvorhabens gegeben.

■ **Zu Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):**

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig, die in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt und begründet werden müssen.

Da sich der Planstandort innerhalb des Versorgungsbereiches Mühlbach befindet, der die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches des Mittelzentrum Nastätten übernimmt, entspricht die Ansiedlungsplanung den Anforderungen an das Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

■ **Zu Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):**

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte kommen.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird ebenfalls beachtet, da mit der vorliegenden Wirkungsanalyse dargelegt werden konnte, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Ansiedlungsfall des Planvorhabens werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Nastätten und in den umliegenden Städten und Gemeinden in einer Größenordnung bewegen, bei der negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszuschließen sind.

8 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Nastätten geplanten Ansiedlung eines Supermarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der rheinland-pfälzischen Stadt Nastätten ist auf einem heute mindergenutzten Grundstück im Bereich Nastätter Straße/ Webergasse die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.800 m² geplant.
- Da der Stadt Nastätten gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen/ Nastätten zugewiesen wird, ist in der Stadt Nastätten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig (vgl. Z 57, Zentralitätsgebot).
- Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelshandelskonzept der Stadt Nastätten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungsbereich „Mühlbach“), so dass das Planvorhaben aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu befürworten ist und auch das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) als erfüllt angesehen werden kann.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen die Stadt Nastätten und die restliche Verbandsgemeinde Nastätten. Darüber hinaus sind weitere Kundenverflechtungen mit Einwohnern der umliegenden Kommunen zu unterstellen. Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 33.600 Personen auf.

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf ca. 87,1 Mio. €.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Berufsspendler und Touristen aus dem erweiterten Umland.

- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig gegenüber vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.
- Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Nastätten und in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst wird.
- Dies schließt die städtebaulich integrierten Bereiche und die Versorgungsbereiche aller benachbarter zentralen Orte mit ein.
- Die Prognose der zu erwartenden Umlenkungseffekte zeigt, dass zwar wettbewerbliche, aber keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Damit wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot als Ziel der Raumordnung und Landesplanung beachtet, nach dem die Funktion von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

- Abschließend lässt sich somit festhalten, dass im Realisierungsfall der Ansiedlung eines Supermarktes in Nastätten mit bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Somit wird auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot der Landesplanung (Ziel 60 LEP IV) gewahrt.
-

Köln, im Dezember 2017

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Joachim Schulte

i. V. Rainer Schmidt-Illguth



Stadt Nastätten

Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten

Neufassung des Kapitels 7 der *Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten* der GfK GeoMarketing GmbH von 09/2012

Juni 2017, geändert und ergänzt Oktober 2017 und April 2018



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einführung	2
1 Ausgangssituation	2
2 Aufgabenstellung und Zielsetzung	2
3 Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt.....	3
B. Überörtliche und Örtliche Rahmenbedingungen	4
1 Vorgaben der Landesplanung	4
2 Vorgaben der Regionalplanung.....	6
C. Entwicklungstrends und Bestandsituation Einzelhandel.....	8
1 Allgemeine Entwicklungstrends im deutschen Einzelhandel.....	8
2 Bestandsituation Einzelhandel im Kooperationsraum St. Goar, St. Goarhausen und Nastätten	9
3 Bestandsituation Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Nastätten (Stand: Juni 2012).....	10
4 Bestandsituation Einzelhandel in der Stadt Nastätten (Stand: Juni 2012)	10
5 Fazit.....	11
D. Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen.....	12
1 Allgemeine Ziele und Grundsätze des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen	12
2 Abgrenzung der zukünftigen Zentrenstruktur	13
E. Sortimentsliste	18
1 Allgemeine rechtliche Einordnung.....	18
2 Nastätter Liste	19
F. Weiterführende Empfehlungen	22
1 Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien „Verkaufsfläche“ und „angebotenes Sortiment“	22
2 Planungsrechtliche Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung.....	24
G. Fazit	25

A. EINFÜHRUNG

1 Ausgangssituation

Seit der Verabschiedung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) im Oktober 2008 haben sich in Rheinland-Pfalz die planungsrechtlichen Grundlagen insbesondere zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in einer Reihe von Punkten verändert. Das LEP IV greift in diesem Zusammenhang den im BauGB im Rahmen der letzten umfänglichen Novellierung neu eingeführten Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ auf.

Grundlegende Zielsetzung ist es zwar nach wie vor, den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf städtebaulich integrierte Bereiche zu konzentrieren. Gleichzeitig ergeben sich in diesem Zusammenhang nunmehr neue Aufgaben für die Kommunen: So sind die städtebaulich integrierten Bereiche exakt abzugrenzen und in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Zusätzlich ist eine innenstadtrelevante Sortimentsliste aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten, um eine rechtssichere Grundlage für nachfolgende einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten.

Ziel der vorgenannten Regelungen ist im Wesentlichen der Schutz der innerörtlichen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Regelungen des LEP IV zielen in diesem Zusammenhang sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf deren Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) ab. Die Aussagen des LEP IV sind des Weiteren bei der Bauleitplanung als „Ziele der Raumordnung“ von den Kommunen verbindlich zu beachten.

In diesem Zusammenhang lehnen die zuständigen Genehmigungsbehörden in der Regel mittlerweile die Genehmigung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne die Vorlage eines entsprechenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, in dem die angeführten Inhalte qualifiziert bearbeitet werden, ab.

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Stadt Nastätten beabsichtigt die Einzelhandelsentwicklung, insbesondere im Bereich großflächiger Betriebsansiedlungen dahingehend zu steuern, dass die innerörtliche Einzelhandelssituation gestärkt sowie die Nahversorgung in Wohn- und Mischgebieten gesichert wird. Der städtische Einzelhandel soll demnach sachgerecht und zweckmäßig erweitert bzw. gesichert werden.

Um den Anforderungen aus dem LEP IV gerecht zu werden (hier Ziel 58), ist hierfür, in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, ein Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zu erarbeiten.

Daher wurde veranlasst, dass zur Ermittlung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt ein solches Konzept aufgestellt werden soll, das die Bereiche beschreibt, in denen schon heute „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel existiert und gleichzeitig Flächen definiert, auf denen noch bestimmte Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte kann das Konzept dann zukünftig auch als Basis für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne herangezogen werden.

3 Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt

Im Jahr 2012 wurde die GfK GeoMarketing GmbH von der GFN Vermögensverwaltung GmbH (Dachau) mit der Erstellung einer „Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten“ beauftragt. Grund der Beauftragung war die Absicht der GFN Vermögensverwaltung GmbH in Nastätten ein Fachmarktzentrum zu realisieren.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat die GFN Vermögensverwaltung GmbH von diesem Vorhaben zwischenzeitlich Abstand genommen. Der Stadt Nastätten wurde jedoch gestattet, die Untersuchungsergebnisse als Grundlage für das hier vorliegende „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen“ zu verwenden.

Grundlage der Untersuchung der GfK GeoMarketing GmbH war eine Bestandserhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Juni 2012 in der Stadt Nastätten sowie in den bevölkerungsgrößerer Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogen der Verbandsgemeinde Nastätten, jeweils differenziert nach zwölf Hauptwarengruppen¹, Betriebsgröße (Verkaufsfläche) und Umsatzgröße.

Neben einer Darstellung der Ergebnisse der Bestandserhebung sowie einer ergänzenden Betrachtung der regionalen Wettbewerbssituation im Einzelhandel enthält die Grundlagenstudie auch eine Abgrenzung des Marktgebiets und eine Darstellung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens (Kaufkraftpotenziale).

Im Anschluss daran erfolgte eine perspektivische Nachfrageentwicklung im Marktgebiet des Nastätter Einzelhandels unter Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Bevölkerungsentwicklung für den Beobachtungszeitraum bis 2021.

Die GfK-Untersuchung schließt mit einem Vorschlag zur zukünftigen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Ziels Z 58 des LEP IV sowie zur Abgrenzung eines Ergänzungsstandortes gem. Ziel Z 59 des LEP IV ab. Außerdem wurde ein Vorschlag für eine sog. „Nastätter Sortimentsliste“ unterbreitet.

Der Stadtrat von Nastätten hat sich 2013 jedoch dafür ausgesprochen, den Anregungen der GfK GeoMarketing GmbH nicht zu folgen und ergänzend das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) mit einer Überarbeitung des Kapitel 7 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Grundlagenstudie beauftragt.

In diesem Zusammenhang wurden allgemeingültige Aussagen der Grundlagenstudie der GfK GeoMarketing GmbH in die vorliegende Abhandlung in inhaltlich identischer Form übernommen. Daneben sollen die Kapitel 1 bis 6 der Grundlagenstudie nach dem Willen des Stadtrats als „Grundlagenkapitel“ dem „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen“ als Anlage beigelegt werden.

¹ Dies sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik, Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck, Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien.

B. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1 Vorgaben der Landesplanung

1.1 Systematik der Zentralen Orte

Das System der Zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramms bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren und deren Nahbereiche.

Die Stadt Nastätten bildet zusammen mit den Rheinstädten St. Goar und St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum im Rhein-Lahn-Kreis.

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird für die Verbandsgemeinde Nastätten kein Grundzentrum bestimmt, sodass die Stadt Nastätten neben ihren mittelzentralen Funktionen auch die Versorgungsfunktion im Sinne eines Grundzentrums für den ihr zugewiesenen Nahbereich übernimmt.

In diesem Zusammenhang führt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV in Erläuterung zu Ziel 42 aus, dass Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nah-/Grundversorgung beizutragen haben. Die Grundversorgung umfasst hierbei insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (gemäß der Warengruppenliste der Industrie und Handelskammer zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel, Bäckereien / Metzgereien, Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf, Drogerie / Parfümerie / Kosmetika / Gesundheit / Apotheke sowie Zeitungen / Zeitschriften / Bücher).

1.2 Einzelhandel

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) nachfolgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 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 zentrenrelevanten 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 innenstadtrelevanter 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 Regionalpla-

nung festzulegen und zu begründen. Innen-stadtrelevante Sortimente sind als Rand-sortimente 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 (Nichtbeeinträchtigungsgebot). 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 überschreitet 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.

Für die Verbandsgemeinde Nastätten mit dem kooperierenden Mittelzentrum Nastätten bedeutet dies:

- Z 57 definiert eine absolute Obergrenze für die Verkaufsfläche in Grundzentren, die jedoch von dem Mittelzentrum Nastätten überschritten werden darf und Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht.
- Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe (d.h. von Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“.
Dieser ist insofern im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Konzeptes entsprechend abzugrenzen und verbindlich festzulegen. Zu den diesbezüglichen Anforderungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
- Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen beeinträchtigt werden dürfen, was insofern im Rahmen eines konkreten Ansiedlungsvorhabens im Einzelfall nachzuweisen sein wird.
- Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, sog. Agglomerationen, auftreten dürfen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen entgegenzuwirken. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern.

2 Vorgaben der Regionalplanung

2.1 Einzelhandel

Für den Bereich Einzelhandel in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald gelten die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV unmittelbar. Darüber hinaus sind in der Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplans aus dem Jahr 2014 folgende Grundsätze formuliert:

G 37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38

In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42

In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Für die Verbandsgemeinde Nastätten mit dem kooperierenden Mittelzentrum Nastätten bedeutet dies:

Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.

Die Einzelhandelsstruktur unterliegt nach wie vor einer dynamischen Veränderung mit einer ständigen Zunahme der Verkaufsflächen je Einwohner. Insofern soll sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am sektoralen bzw. branchenspezifischen Versorgungsbedarf im Versorgungsbereich der jeweiligen Standortgemeinde orientieren. Schon bestehende oder gleichzeitig geplante andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bei der Beurteilung der Größenordnung und der möglichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen anderer Standortgemeinden und ihrer Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

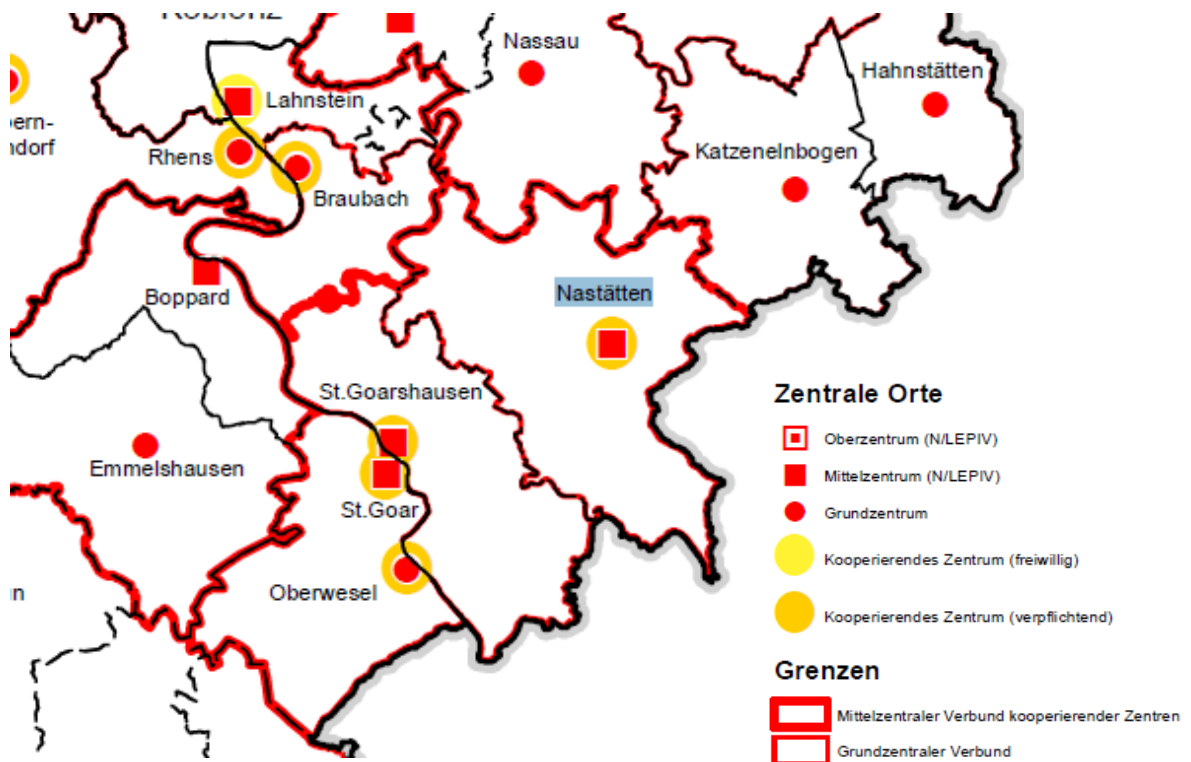
Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage in Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen und einem problemlosen Transport der Waren aus. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Regel durch einen extensiven Flächenbedarf und sperrige Waren mit der Notwendigkeit eines Transports mit dem Kraftfahrzeug gekennzeichnet.

Zur Vermeidung der Entstehung von Agglomerationen und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche soll kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in gewerblichen Bauflächen grundsätzlich eingeschränkt werden; damit verbunden ist eine Reservierung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk.

Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.

2.2 Zuordnung von regionalplanerischen Funktionen

Gemäß den Vorgaben des LEP IV werden die Zuordnung von grundzentralen Funktionen und die Abgrenzung ihrer Nahbereiche durch die Regionalplanung vorgenommen. In diesem Zusammenhang weist die Planungsgemeinschaft Region Trier der Stadt Nastätten die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit eigenem Nahbereich zu. Die Verbandsgemeinde Nastätten stellt hierbei den zu versorgenden Nahbereich dar.



Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

C. ENTWICKLUNGSTRENDS UND BESTANDSITUATION EINZELHANDEL

Mit Blick auf die angestrebte Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist neben der Darstellung allgemeiner Entwicklungstrends im Einzelhandel auch die regionale Einzelhandelssituation von maßgeblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wichtigsten Trends und Einzelhandelsstandorte in der Region kurz skizziert und abschließend in ihrer Wettbewerbsbedeutung bewertet. Hierzu wird im Wesentlichen auf die Inhalte des Kapitels 4 der GfK Studie zurückgegriffen.

1 Allgemeine Entwicklungstrends im deutschen Einzelhandel

In den vergangenen Jahrzehnten haben Innenstädte als Standorte für den Einzelhandel vielerorts kontinuierlich an Bedeutung verloren. Wie schon an anderer Stelle ausgeführt, gilt dies nicht für Nastätten. Gleichwohl besteht die Gefahr, dass durch die zunehmende Mobilität der Bevölkerung die Innenstädte gegenüber den verkehrsorientierten Standorten in ihrer Bedeutung zurückfallen.

Im Übrigen haben wichtige Innenstadtmagneten (z.B. Kauf- und Warenhäuser) in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität gegenüber dem stärkeren Wettbewerb durch spezialisierte, meist verkehrlich besser erreichbare Fachmärkte verloren. In jüngerer Zeit verschärft die allgemein schwache Nachfrage im Textilbereich den Wettbewerbsdruck auf innerstädtische Bekleidungsanbieter, die - wie es auch in Nastätten der Fall ist - zu „den“ Magnetbetrieben von Innenstädten zählen. Insofern besteht vielerorts Handlungsbedarf.

Darüber hinaus stellten sich in den Innenstädten die Ladenmieten problematisch dar, die in Anbetracht der Umsatzmöglichkeiten des Einzelhandels lange Zeit zu hoch angesetzt waren.

In Folge dieser für die Innenstädte negativen Entwicklung ist mittlerweile eine zunehmende Bewusstseinsschärfung bei den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingetreten, die zur Entstehung verschiedener Initiativen bzw. Instrumente (u.a. Stadt und Citymarketing) bzw. zur Etablierung von Zentrensystemen geführt hat.

Daneben werden auch in zunehmendem Maße landesplanerische Steuerungsmechanismen eingesetzt, sei es über Genehmigungsvorschriften für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels oder über Mittelzuweisungen/Städtebauförderungsmaßnahmen.

Was die Nachfrage nach Ladenlokalen in Innenstädten betrifft, so ist diese vornehmlich durch filialisierende Einzelhandelsunternehmen getrieben, die in erster Linie hochfrequentierte „Top-City-Lagen“ in leistungsstarken Innenstädten suchen.

In diesem Zusammenhang richten Investoren von Handelsimmobilien ihr Augenmerk vor allem auf Groß- und Mittelstädte, die über ein großes Einzugsgebiet und damit bereits heute über eine hohe Zentralität verfügen. Insofern haben es vor allem Stadtzentren von Kleinstädten schwer, hier adäquat mitzuhalten.

In Folge dieser Entwicklung ist auch ein tendenzieller Rückgang der Lagequalitäten von Innenstädten bei gleichzeitig zunehmender Leerstandstendenz zu beobachten. Exemplarisch dafür ist die Entwicklung in der Nastätter Innenstadt für den Standortbereich Römerstraße.

Generell deutlich günstiger entwickeln sich die neuen Nahversorgungslagen und (kleineren) Fachmarktlagen, die - im Gegensatz zu typischen gewachsenen Einzelhandelsstrukturen - einheitlich geplant und entwickelt sowie auch z.T. gemanagt werden.

Stadtteil-, Nebenzentren

Die Stadtteil- und Nebenzentren in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der Innenstädte, in Nastätten durch den Standortbereich Mühlbach repräsentiert, stehen zunehmend unter Konkurrenzdruck durch neue Nahversorgungslagen bzw. Nahversorgungsagglomerationen in verkehrsorientierten und z.T. dennoch städtebaulich integrierten Lagen, die sich auf den „Kofferraum-Einkauf“ ausrichten.

Diese in den vergangenen Jahren zu beobachtende Entwicklung zeigt, dass an verkehrsorientierten und großflächigen Standorten außerhalb der Kernstadt im Gefolge von Discountern weitere Einzelhandelsbetriebe in deren direktem Umfeld entstehen und somit eine „schleichende“ Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben stattfindet.

Diese Entwicklung ist für Nastätten zwar noch nicht zu erkennen, allerdings gilt es zukünftig im Zuge der übergeordneten landesplanerischen Ziele und Grundsätze laut Landesentwicklungsprogramm IV wie u.a. „Sicherstellung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung“, „Zentralitätsgebot“, „städtebauliches Integrationsgebot“, „Agglomerationsverbot“ sowie auch das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept derartigen Entwicklung entgegenzusteuern.

Periphere Lagen

Seit dem Auftreten von SB-Warenhäusern sowie von Fachmärkten verschiedener Sortimentsschwerpunkte zählen die peripheren Lagen zu den eindeutigen Gewinnern innerhalb der Flächen- und Umsatzlandschaft des deutschen Einzelhandels.

Als wesentliche Gründe für den Erfolg dieser peripheren Standorte sind sowohl die sehr gute Pkw-Erreichbarkeit als auch die gute Stellplatzausstattung anzuführen.

Seit einigen Jahren ist die Ausbildung von Agglomerationen zu beobachten, bei der Neuansiedlungen die Nähe zu existierenden Angeboten bevorzugen.

Auch wenn Nastätten von dieser Entwicklung noch nicht direkt betroffen ist, ist ein Rahmen notwendig, in dem die zukünftige einzelhändlerische Entwicklung der Stadt Nastätten gestaltet werden kann. Aufbauend auf den Vorgaben aus dem LEP IV und den Befunden und Empfehlungen der GfK-Grundlagenstudie soll ein Zentrenkonzept verbindliche Vorgaben liefern, die allerdings städtebauliche Entwicklungen und Rahmenbedingungen, sowie geltende Bebauungspläne berücksichtigen.

2 Bestandsituation Einzelhandel im Kooperationsraum St. Goar, St. Goarhausen und Nastätten

Zusammen mit den beiden Rheinstädten St. Goar (linksrheinisch, Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel, Rhein-Hunsrück-Kreis) und St. Goarshausen (rechtsrheinische Loreley-Stadt; Verbandsgemeinde Loreley) bildet Nastätten ein kooperatives Mittelzentrum.

Unter Einzelhandelsgesichtspunkten ist gemäß den Untersuchungen der GfK eindeutig festzustellen, dass Nastätten de facto annähernd alleine diese mittelzentrale Bedeutung für das kooperierende Mittelzentrum stellt. St. Goar und St. Goarshausen sind hingegen touristisch geprägt (diverse Hotels, Campingplätze etc.). Die zentrale touristische Funktion beider Städte zeigt sich auch in innerstädtischen, insgesamt als schwach zu klassifizierenden Einzelhandelsstrukturen (Souvenirshops, Kioske, kleinteilige, inhabergeführte Läden, Getränkeläden etc.), wobei insbesondere die Erdgeschoßlagen an erster Stelle gastronomisch bzw. von Beherbergungsstätten genutzt werden.

Als wichtigster Anbieter ist Rewe in St. Goarshausen zu nennen. Der Lebensmittelmarkt liegt dabei nahe der Innenstadt von St. Goarshausen. Ein separater Getränke-

markt (ehemaliger Edeka-Markt) ist weiter östlich an der Nastätterstraße zu finden. Neue, ergänzende Einzelhandelsansiedlungen über diese Bedeutung hinaus dürften gemäß der Einschätzung der GfK-Gutachter in St. Goar und St. Goarshausen aus topographischen und potenzielseitigen Gründen eher unwahrscheinlich sein.

Die GfK schlussfolgert daraus, dass aufgrund der sehr dünnen einzelhändlerischen Ausstattung die Bevölkerung von St. Goarshausen und auch der östlich gelegenen Gemeinden der Verbandsgemeinde Loreley in erster Linie auf Nastätten ausgerichtet sein dürften. Die Einwohner St. Goars dürften sich hingegen eher nach dem südlich gelegenen Oberwesel orientieren.²

3 Bestandsituation Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Nastätten (Stand: Juni 2012)

Die Verbandsgemeinde Nastätten selbst setzt sich aus den Ortsgemeinden Berg, Bettendorf, Bogel, Ehr, Endlichhofen, Eschbach, Gemmerich, Himmighofen, Holzhausen an der Haide, Hunzel, Kasdorf, Lautert, Lipporn, Marienfels, Miehlen, Niederbachheim, Niederwallmenach, Oberbachheim, Obertiefenbach, Oberwallmenach, Hainau, Rettershain, Rettert, Ruppertshofen, Strüth, Welterod, Winterwerb, Diethardt, Heidenrod (Hessen), Auel, Berndroth, Bornich, Dörscheid, Geisig, Lierschied, Lollschied, Niederiefenbach, Nochern, Oberfischbach, Patersberg, Pohl, Reichenberg, Reitzenhain, Roth, Weidenbach, Weisel, Weyer zusammen.

Was das Verbandsgemeindegebiet angeht, finden sich in den Ortsgemeinden in erster Linie nahversorgungsrelevante Angebote. Von den drei untersuchten einwohnergrößeren Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel sind in Miehlen nennenswerte Anbieter insbesondere des periodischen Bedarfes im Ortskern zu finden (u.a. Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Kiosk, Lebensmittelläden und auch Hartwarenanbieter). Diese Angebote reflektieren in erster Linie auf die Gemeindebevölkerung.

Im südlich gelegenen Industriegebiet von Miehlen sind mit einem Raiffeisenmarkt und dem Reitersport sowie Outdoorgeschäft Optimum weitere Anbieter vorhanden, wobei Optimum auch Kunden über die Gemeindegrenzen hinaus ansprechen dürfte.

In den übrigen untersuchten Gemeinden sind nur wenige Anbieter zu finden (u.a. Debusmann Orthopädie/Schuhe, Getränkemarkt, Backshops).

4 Bestandsituation Einzelhandel in der Stadt Nastätten (Stand: Juni 2012)

Mit Blick auf die Anzahl der Betriebe in Nastätten, konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz im Wesentlichen auf die Innenstadt.

Hinsichtlich des **übrigen Stadtgebietes** fokussiert sich insbesondere der mittelgroße- und großflächige Besatz auf den Bereich entlang des Mühlbachs zwischen L335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und In der Au.

Als dritter Einzelbereich ist zudem das **Industriegebiet** zu nennen. Innerhalb des städtischen Einzelhandelsgefüges spielt dieser verkehrsorientierte Standort eine eher untergeordnete Rolle und dient als Ergänzung zu den Innenstadtstrukturen und den innenstadtnahen Angeboten.

Mit seinen flächengroßen Magnetmietern aus dem Bereich Mode, Textilien, Wohnen, Einrichten und Lebensmittel sowie aus dem periodischen Bedarfsbereich und den kleinteiligen Fachgeschäften, Dienstleistungsangeboten (u.a. Banken/Sparkasse, Ki-

² siehe auch GfK Gutachten S. 21

nocenter, Versicherungen, Reisebüro, Fachärzte, Kirchen, öffentliche Verwaltung) und Gastronomiebetrieben übernimmt die **Nastätter Innenstadt** eine wichtige Versorgungsfunktion. Dies ist für die städtische Bevölkerung, für die Verbandsgemeinde, eine Reihe weiterer, darüber hinaus gehender Gemeinden und den Tourismus in der Region gleichermaßen von Bedeutung.

Eine vergleichsweise günstige Innenstadtkonstellation mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann auch für die Umgebung einen positiven Effekt entfalten. So ist eine Koppelung des Einkaufs mit anderen, flächenkleineren Anbietern bzw. auch mit anderen Tätigkeiten (u.a. „Essen und Trinken gehen“, Nutzung diverser Dienstleister, Kinobesuch, „Stadtbummel“) möglich.

Der recht kompakte Stadtkern begünstigt die Möglichkeiten einer Kopplung der Einkäufe, gleichwohl schränkt der Durchgangsverkehr an der Römerstraße bzw. Rheinstraße die „Bummelqualität“ etwas ein.

Darüber hinaus übernimmt der innenstadtnahe und städtebaulich noch integrierte Standortbereich entlang des **Mühlbachs** zwischen L 335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und In der Au (im Folgenden „Mühlbachbereich“ genannt) mit den beiden Lebensmitteldiscountern *Lidl* und *Aldi*, den Fachmärkten im Bereich *In der Au* sowie dem Baufachmarkt *Steeg*, einschließlich der unmittelbar östlich an den Baufachmarkt angrenzenden Einzelhandelsstrukturen, die Rolle eines innerörtlichen, gleichwohl Pkw-orientierten Angebotsstandortes von insgesamt rund 9.700 m² Verkaufsfläche.

Ferner befinden sich im **Industriegebiet** Nastätten, neben diversen Autohäusern, mit dem Lebensmitteldiscounter *Netto* und dem Elektronikfachmarkt *Expert Klein* weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe. Wobei vor allem Expert Klein als kompetenter Technikanbieter für den örtlichen Einzelhandelsbesatz von großer Wichtigkeit ist.

Im weiteren Stadtgebiet befinden sich diverse Spezialanbieter (u.a. Fahrradfachgeschäft und Küchenanbieter), die die örtlichen Strukturen ergänzen.

5 Fazit

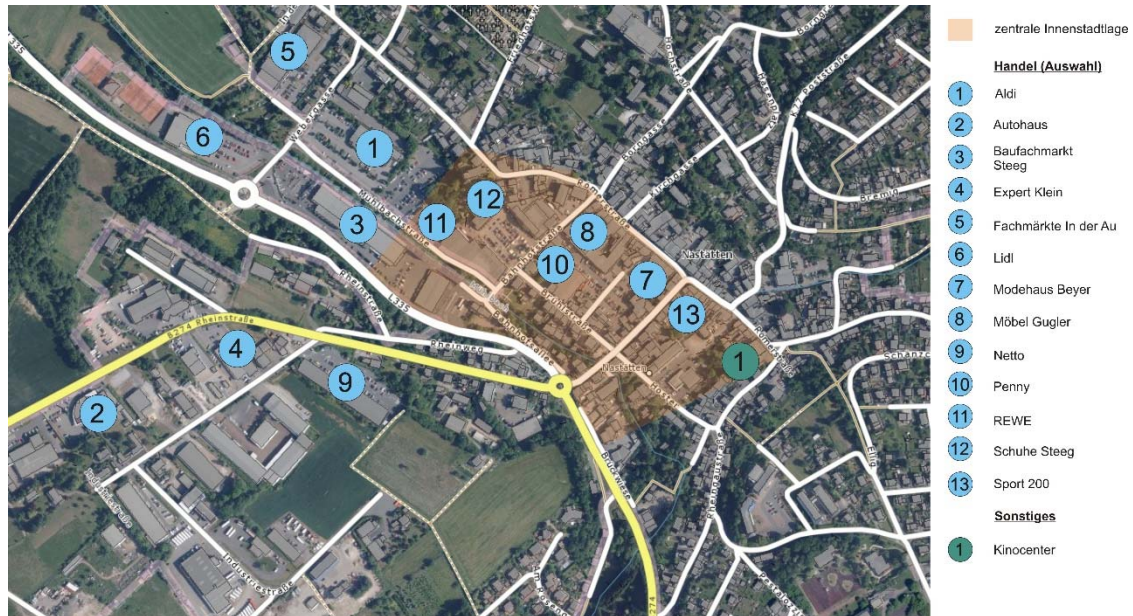
Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den beiden zum kooperierenden Mittenzentrum gehörigen Städte St. Goar und St. Goarshausen sowie auch in der übrigen Verbandsgemeinde Nastätten lediglich 'dünne', in erster Linie der örtlichen Nahversorgung oder der touristischen Versorgung dienende Einzelhandelsstrukturen zu finden sind.

Insofern übernimmt Nastätten einen wichtigen, wenn nicht **den** Versorgungsauftrag im südlichen Kreisgebiet wahr, der deutlich über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinausgeht.

Für die Stadt Nastätten kann hier festgehalten werden, dass eine bis dato sehr „gesunde Arbeitsteilung“ zwischen dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Stadtmitte, einem darüber hinausgehenden, in erster Linie verkehrsorientierten, ansprechenden Großflächenbereich am Mühlbach und einem in erster Linie verkehrsorientierten Einzelhandelsbesatz im Industriegebiet festgestellt werden kann.

Um dieses „Kräfteverhältnis“ zu bewahren, sollte sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf die bereits entsprechend vorgeprägten Einzelhandelslagen, Innenstadt und den Mühlbachbereich als Nebenzentrum, beschränken. Von einer Konzentration zentrenrelevanter und nahversorgungsorientierter Betriebsformen außerhalb der definierten Bereiche sollte abgesehen werden.

Demnach sollte im Industriegebiet Nastätten - insbesondere in Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente und vor dem Hintergrund möglicher Flächenansprüche von anderen Gewerbebetrieben (u.a. aus dem Handwerk) ein Ausbau der Einzelhandelsnutzung nicht weiter forciert werden. Gleichwohl besteht die Möglichkeit einen Teilbereich des Industriegebiets als Ergänzungsstandort für großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente zu definieren.



Bestandsituation Einzelhandel; Einzelhandelsbesatz im Umfeld der Innenstadt, Quelle: BBP 2017

D. KONZEPT ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Unter Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse der „Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten“ der GfK GeoMarketing GmbH soll im Folgenden ein Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen abgeleitet werden, welches auch den spezifischen Gegebenheiten des Einzelhandels vor Ort Rechnung trägt.

1 Allgemeine Ziele und Grundsätze des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Aufstellung eines Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist es nicht nur erforderlich die Angebotsstrukturen und die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Gemeinde sich zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen.

Das vorrangige Ziel des Konzeptes ist die Identifikation und verbindliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorte in Nastätten sowie die Definition einer Sortimentsliste im Sinne des Ziels Z58 des LEP IV. Somit soll die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebots, des Nahversorgungsangebots in Wohn- und Mischgebieten und vor allem die dauerhafte Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erreicht werden.

In Anbetracht dieser Zielsetzung lassen sich auf Basis der Grundlagenstudie folgende Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten:

- Sicherstellung der Erfüllung der (teil-)mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Nastätten,
- Stärkung (quantitativ und qualitativ) der Nastätter Innenstadt als zentrale Einkaufslage bzw. Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens,
- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsnebenzentrums Mühlbachbereich,
- restriktive Behandlung von großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Bauvorhaben an „Grüne Wiese“- bzw. peripheren Gewerbestandorten zur Vermeidung einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes,
- Vermeidung einer nennenswerten Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Industriegebiet Nastätten.

2 Abgrenzung der zukünftigen Zentrenstruktur

Unter der Prämisse einer zielgerichteten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet und der Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Bevölkerung im Sinne der Z 58 und Z 59 im LEP IV, werden für die Stadt Nastätten die nachfolgenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und eines Ergänzungsstandortes, bezogen auf den heutigen Bestand, vorgeschlagen. Die dargestellten Bereiche übernehmen zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion in Nastätten, so dass sie als schützenswerte Bereiche u.a. im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB einzustufen sind.

Ergänzend sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hiermit in erster Linie die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels geregelt wird.

So sind Flächen, soweit diese als gemischte oder gewerbliche Bauflächen im Sinne der BauNVO ausgewiesen sind bzw. im Sinne des § 34 BauGB als mischbauliche oder gewerbliche Bauflächen eingestuft werden können und bislang keine speziellen Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen getroffen wurden, Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Großflächigkeit ohne baurechtliche Einschränkung³ zulässig. Mit anderen Worten: Ein Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche wäre zukünftig nur innerhalb eines „Zentralen Versorgungsbereichs“ bzw. eines „Ergänzungsstandorts“ zulässig; ein Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeit, wie z.B. ein Blumengeschäft, eine Bekleidungsboutique und andere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Ladenhandwerk sind weiterhin in allen übrigen Stadtbereichen, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Gegebenheiten und landesplanerischen Zielsetzungen, grundsätzlich zulässig.

Als Grundlage der Zentrenbestimmung und -abgrenzung dient die Flächenerhebung der GfK GeoMarketing, die deutliche Angebotsagglomerationen erkennen lässt. Für die Stadt Nastätten wurde dabei aufgrund der Größe und Bedeutung als Mittelzentrum folgendes Zentrensystem angesetzt:

- **Versorgungsbereich „Innenstadt“:**
zentraler Versorgungsbereich im Sinne von Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV,

³ Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang ergänzend immer das Ziel 61 des Landesentwicklungsprogramms „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.“ zu beachten.

- **Versorgungsbereich „Mühlbach“:**
zentraler Versorgungsbereich im Sinne von Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV,
 - **Ergänzungsstandort „Rheinweg“:**
im Sinne des Z 59 des Landesentwicklungsprogramms IV: Teilbereiche des Industriegebiets Nastätten
- und
- **solitäre Einzelhandelsstandorte**, da nicht alle in Nastätten ansässige Einzelhandelsbetriebe in einem der oben genannten Bereiche liegen.

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandort der Stadt Nastätten

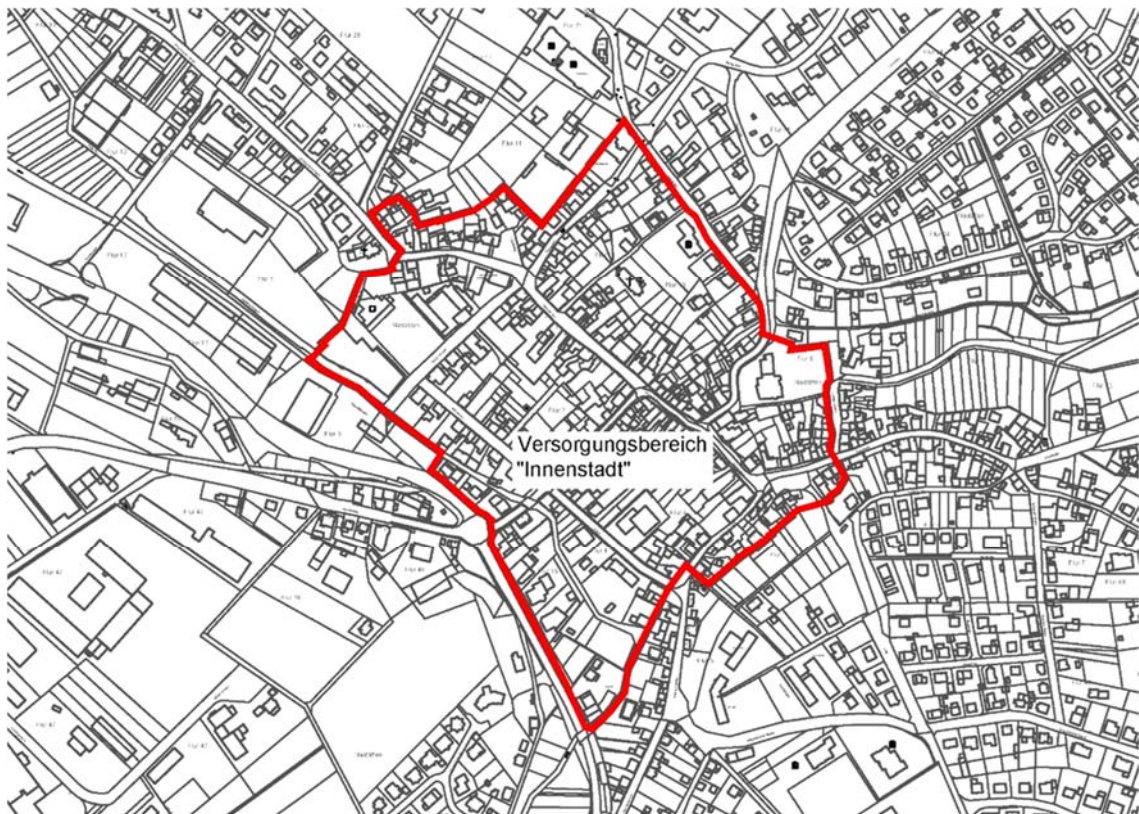
Versorgungsbereich „Innenstadt“:

Definition:

Der Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt über die Stadtgrenzen hinausgehende Funktionen in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen (öffentlich und privatwirtschaftlich) und Kultur. In Nastätten ist ein herausgehobenes städtebauliches Ambiente (historische Altstadt), ein vielfältiger, überwiegend kleinteiliger Branchenmix und Wettbewerb unter den Anbietern vorhanden. Es sind unterschiedliche Betriebstypen und -genre vorzufinden, die einen geringen Filialisierungsgrad aufweisen.

Aufgrund der überwiegend kleinparzellierten Grundstücksstrukturen sind nur wenige, für heutige Handelsanforderungen geeignete, Entwicklungsflächen in der Innenstadt vorhanden.

Räumliche Abgrenzung:



Abgrenzung „Versorgungsbereich Innenstadt“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

Versorgungsbereich „Mühlbach“

Definition:

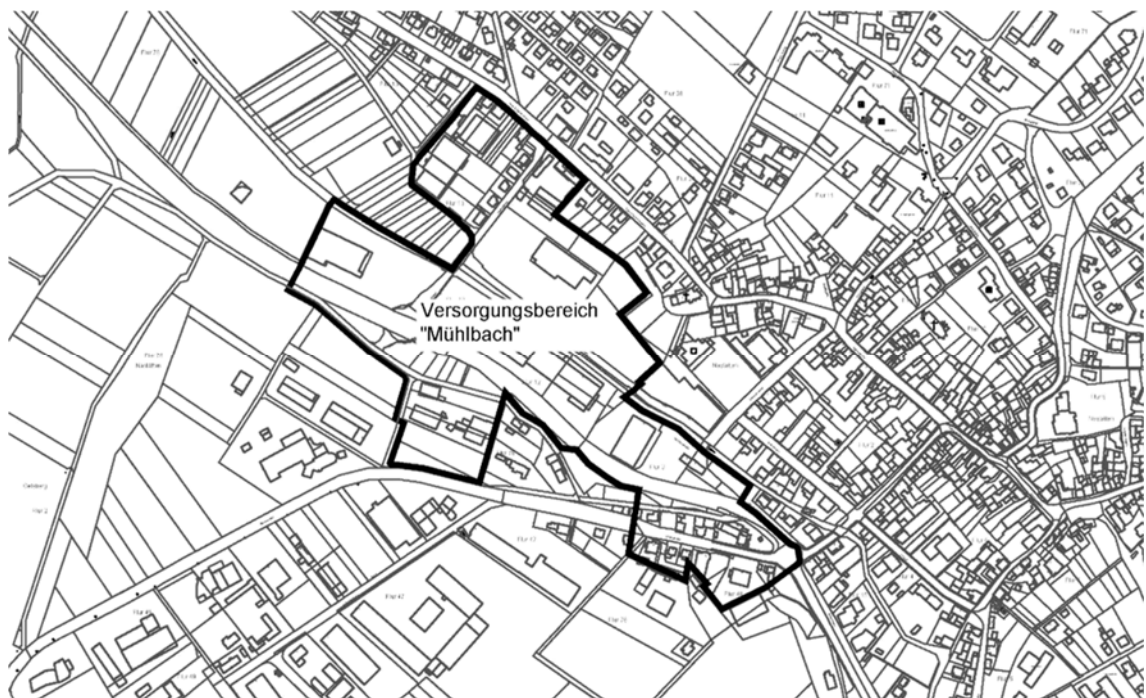
Der Versorgungsbereich „Mühlbach“ ist ein Nebenzentrum, das in erster Linie verkehrsorientierte Einzelhandelsstandorte sowohl mit zentrenrelevanten, als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umfasst. Geprägt wird das Nebenzentrum durch mittelgroße und großflächige Anbieter, die über Einzelhandelsangebote des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches verfügen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und bau marktspezifischer Sortimente.

Der Versorgungsbereich liegt in direkter fußläufiger Nähe zur Innenstadt von Nastätten und erstreckt sich entlang des Mühlbachs zwischen L 335 und „Spindlerstraße“, einschließlich „Webergasse“ und dem Bereich „In der Au“.

Auch in Zukunft sollen im Versorgungsbereich „Mühlbach“ sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Sortimente und/oder einer maximal zulässige Verkaufsfläche soll zukünftig jedoch lagebezogen eine weitergehende Feinsteuerung erfolgen (siehe hierzu auch Ausführungen unter F.1).

Unter Berücksichtigung der im Versorgungsbereich „Innenstadt“ nur sehr eingeschränkt vorhandenen Neuansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im mittel- bis großflächigem Verkaufsflächensegment und der Tatsache, dass sowohl städtebaulich als auch versorgungstechnisch nur im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im „Mühlbach“ sinnvolle Entwicklungsflächen bestehen, bezieht der Versorgungsbereich „Mühlbach“ Grundstücke südlich der Kreisverkehrsanlage „L 335 / Webergasse“ ergänzend in die Abgrenzung mit ein.

Räumliche Abgrenzung:



Abgrenzung „Versorgungsbereich Mühlbach“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

Ergänzungsstandort „Rheinweg“

Definition:

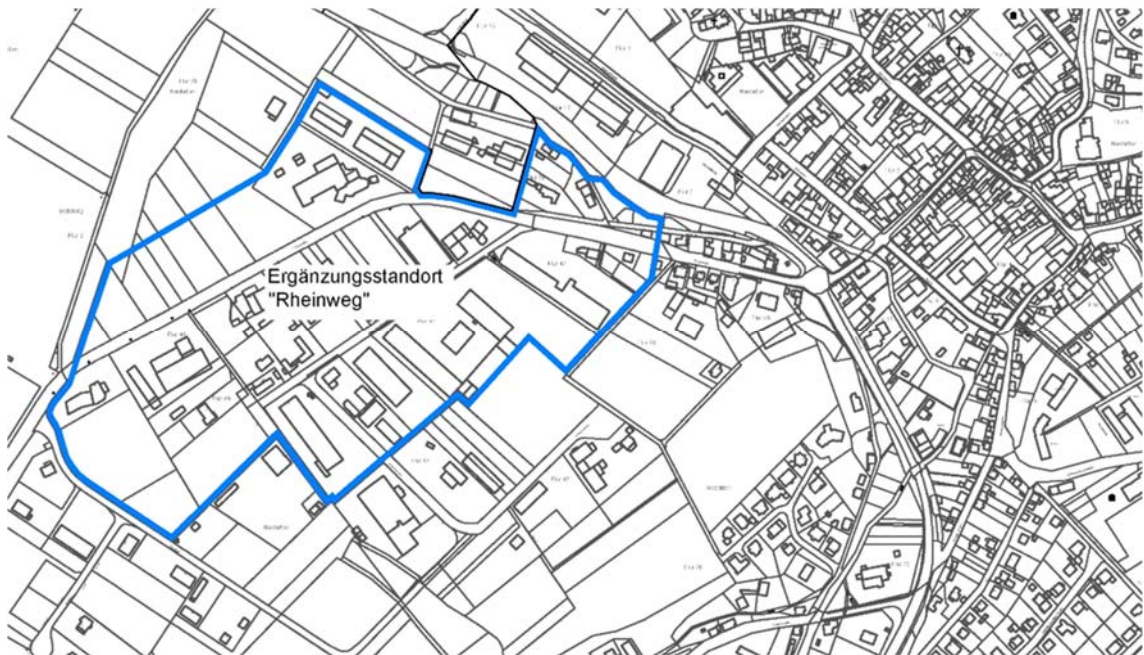
Das Industriegebiet Nastätten erhält für Teilbereiche eine Einstufung als „Ergänzungsstandort“, da es bereits heute eine gewisse einzelhändlerische Bedeutung für die Stadt und die Region hat. Zukünftig soll jedoch eine Ansiedlungssteuerung des Einzelhandels dahingehend erfolgen, dass ausschließlich die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsunternehmen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gestattet wird.

Demnach wird im Ergänzungsstandort „Rheinweg“, insbesondere in Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente, ein Ausbau der Einzelhandelsnutzung nicht weiter forciert.

Die im Industriegebiet Nastätten ansässigen (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment verfügen gleichwohl über Bestandsschutz.

Um der Bedeutung der Stadt Nastätten als (kooperierendes) Mittelzentrum gerecht zu werden und unter ergänzender Berücksichtigung, dass die im Industriegebiet als „Ergänzungsstandort“ vorgesehene Flächen bereits weitgehend bebaut sind, wurde der „Ergänzungsstandort Rheinweg“ auch auf bislang unbebaute Flächen nördlich der B274 sowie um Grundstücke östlich der Straße „Sandkaut“ ausgedehnt, um hier optionale Entwicklungsmöglichkeiten offerieren zu können.

Räumliche Abgrenzung:



Abgrenzung „Ergänzungsstandort Rheinweg“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

2.2 Solitäre Einzelhandelsstandorte

Solitäre Einzelhandelsstandorte

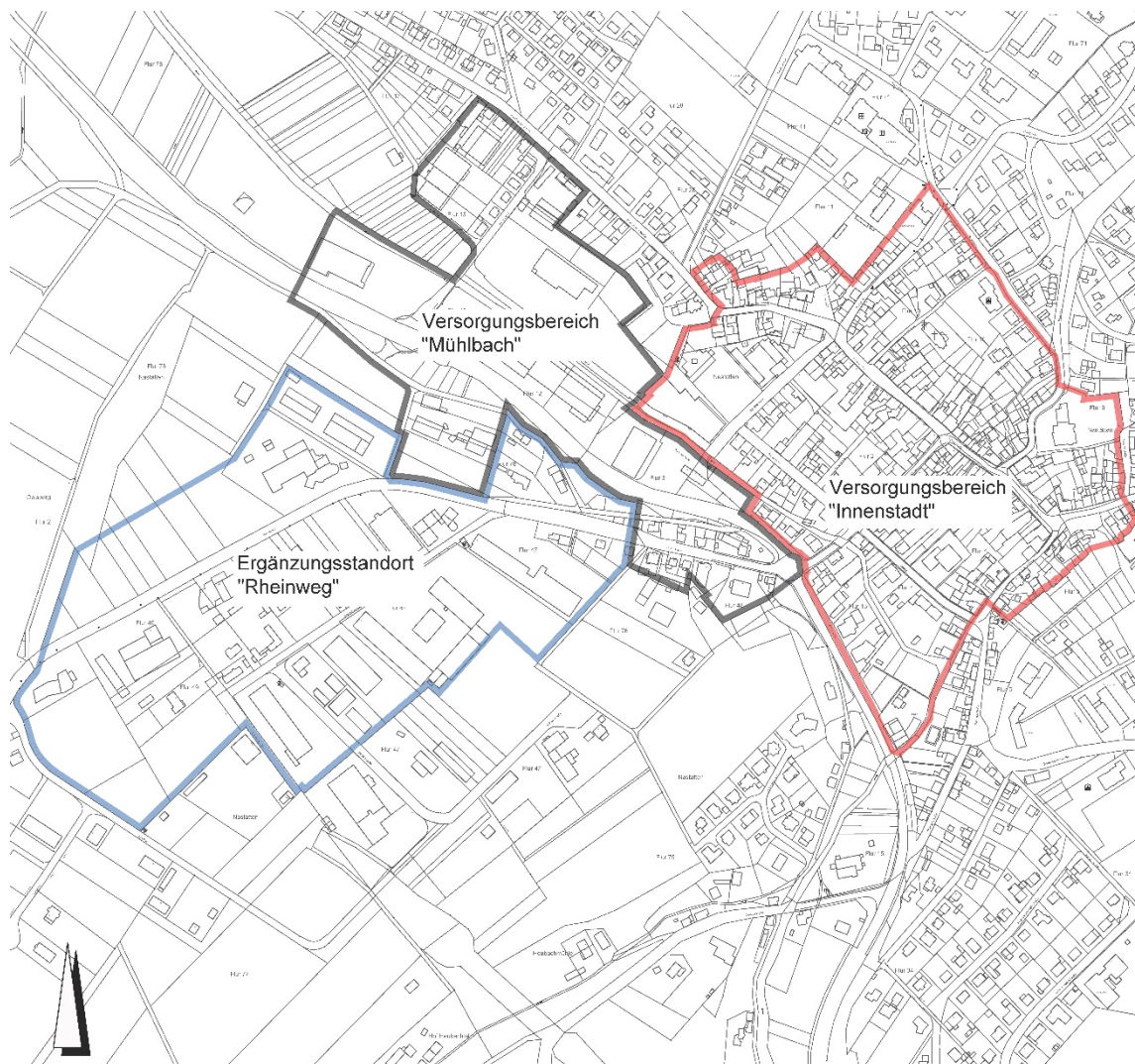
Definition:

Solitäre Einzelhandelsstandorte befinden sich außerhalb der vorgenannten Versorgungsbereiche. Die Zulässigkeit der einzelhändlerischen Betriebe begründet sich in bauleitplanerischen Vorgaben oder durch den § 34 BauGB. Die Betriebe, zumeist Spezialanbieter bzw. Handwerksbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verfügen über unterschiedliche Flächengrößen (vom Fachgeschäft bis hin zu mittelgroßen Betrieben; großflächige Betriebseinheiten finden sich hingegen nicht in Nastät-

ten) und befinden sich sowohl in städtebaulich integrierter, als auch nicht-integrierter Lage.

An einer Steuerung dieser Einzelhandelsbetriebe bedarf es im Regelfall nicht. Gleichwohl es natürlich wünschenswert wäre, wenn Neuansiedlungen in einem der beiden Zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen würden.

Mögliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen sind grundsätzlich möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Erweiterung / Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft erzeugt und/oder keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.



Abgrenzung „Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Nastätten“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

E. SORTIMENTSLISTE

1 Allgemeine rechtliche Einordnung

Von Einzelhandelsbetrieben können mitunter negative Wirkungen ausgehen. Insbesondere dann, wenn sie in großem Umfang Sortimente anbieten, die eigentlich für ein Versorgungszentrum prägend sind. Als Folge davon sind Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte zu sehen.

Ein Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ordnung ist deshalb in der Festlegung einer Sortimentsliste getrennt nach zentren- / nahversorgungsrelevanten bzw. nach innenstadt- / nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zu sehen. Auf Basis einer Sortimentsliste ist es demnach planungsrechtlich umsetzbar, Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in den dafür räumlich und funktional bestimmten Bereichen im Stadtgebiet als zulässig bzw. nicht zulässig zu erklären. Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Sortimentslisten als Grundlage für entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zwingend erforderlich.

Als allgemein bekanntes Beispiel ist die schon vor längerer Zeit entwickelte so genannte „Kölner Liste“ (Regierungspräsidium Köln) zu nennen. Auch für Rheinland-Pfalz existiert eine nicht abschließende Differenzierung und Auflistung verschiedener Sortimente, die Angaben zu einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten enthält (siehe hierzu Landesentwicklungsprogramm IV, Kapitel III Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge):

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Da nach § 1 Ab. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind aber ein pauschaler Rückgriff auf diese Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente oder auch der Verweis auf andere Listen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nach der aktuellen Rechtsprechung als nicht ausreichend, zu unbestimmt und damit insbesondere bei Beschränkungs- und Ausschlussfestsetzungen in Bebauungsplänen als rechtsfehlerhaft eingestuft wird, ist für eine rechtssichere

Bebauungsplanung eine ortsspezifische Sortimentsliste erforderlich. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die sogenannte Nastätter Liste.

Die Rechtsprechung fordert im Falle des Ausschlusses oder der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen eine konkrete, Planungsfall bezogene und besondere städtebauliche Begründung. Dabei muss die Sortimentsliste die örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den örtlichen Bestand in den Zentren sowie die jeweiligen städtebaulichen Entwicklungskonzeptionen berücksichtigen. Gleichwohl ist ein Rückgriff auf „allgemeine“ Branchen- oder Sortimentsbeschreibungen möglich, wenn diese auch unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten als zutreffend anzusehen sind.

Die aktuelle Rechtsprechung bestätigt die Anwendbarkeit von Sortimentslisten zur Sicherung bzw. Umsetzung städtebaulicher Ziele.

Derartige planungsrechtliche Festsetzungen widersprechen damit im Allgemeinen nicht dem Eigentumsrecht, soweit der städtebaulichen Begründung ein differenziertes Zentrenkonzept zugrunde liegt, in dem die Bereiche, die geschützt werden sollen, sowohl räumlich als auch in ihrer zu schützenden Funktion hinreichend bestimmt sind.

Ein schlüssiges Zentrenkonzept ist als Grundlage für derartige Einzelhandelsfestsetzungen erforderlich.

Insbesondere wenn es um die Ansiedlung großflächiger Betriebe geht, stellen Sortimentslisten in der Praxis ein bewährtes Hilfsmittel zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

2 Nastätter Liste

Aufgrund der o.g. rechtlichen Rahmenbedingungen ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nastätten insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung zwingend die Erarbeitung einer Nastätter Liste erforderlich.

Um die in den vorangegangenen Ausführungen dargestellten einzelhandelsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Nastätten adäquat zu berücksichtigen und die Ziele der Einzelhandelsentwicklung (Stärkung der Nastätter Innenstadt bzw. des Nebenzentrums) in Einklang mit den vielfältigen Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben und Immobilieneigentümern zu bringen, ist die auf die spezifischen Verhältnisse vor Ort abstellende Nastätter Liste in Hinblick auf zukünftige Planungen ein geeignetes Instrument. D.h., dass die Nastätter Liste vor allem die derzeit in der Innenstadt gegebenen und strukturprägenden Einzelhandelsstrukturen berücksichtigen sollte.

Es empfiehlt sich hierbei eine Vorgehensweise, die nicht nur nach der Zentrenrelevanz des Sortimentes unterscheidet, sondern auch das Kriterium der Nahversorgungsrelevanz berücksichtigt.

Sortimentsliste zum Zentrenkonzept der Stadt Nastätten

		Versorgungsbereich „Innenstadt“	Versorgungsbereich „Mühlbach“	Ergänzungsstandort „Rheinweg“
Nahversorgungsrelevante Sortimente	- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)	X	X	
	- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)	X	X	
Zentrenrelevante Sortimente	- Baby- / Kinderartikel	X	X	
	- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	X	X	
	- Blumen	X		
	- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel	X		
	- Einrichtungszubehör, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	X		
	- Haushaltswaren / Glas / Porzellan	X	X	
	- Kunst / Antiquitäten	X		
	- Musikalienhandel	X	X	
	- Optik, Augenoptik / Akustik	X		
	- Spielwaren,	X		
	- Sportartikel	X	X	
	- Uhren / Schmuck	X		
Nichtzentrenrelevante Sortimente	- Baumarktsortimente / Baustoffe	X	X	X
	- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas	X	X	X
	- Foto, Bild- und Tonträger	X	X	X
	- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut	X	X	X
	- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel	X	X	X
	- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe	X	X	X
	- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel	X	X	X
	- Tapeten, Bodenbeläge / Teppiche	X	X	X
	- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel	X	X	X
	- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere	X	X	X

Sortimentsliste auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer

Hinweise

- Großflächige Betriebe sollten nur innerhalb der jeweiligen Bereiche unter Berücksichtigung der Sortimentsliste und den ergänzend in F.1 getroffenen Empfehlungen zulässig sein.
- Nicht gekennzeichnete Sortimente im Versorgungsbereich „Mühlbach“ sind durch Bebauungspläne zu regeln (z.B. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Hauptsortiment „Spielwaren“).
- Im Ergänzungsbereich „Rheinweg“ ist durch Bebauungspläne zu regeln, dass nur nicht-zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment zulässig sind.

Die Differenzierung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant stützt sich dabei auf folgenden Begründungen:

- Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente:

Als zentrenrelevante Sortimente sind solche Warengruppen zu bezeichnen, die als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben in den abzugrenzenden bzw. zu definierenden Zentren zulässig sind und innerhalb des dortigen Einzelhandelsbesatzes eine gewisse Bedeutung haben, z.B. indem die betreffende Sortimentsgruppe dem zentralen Standort einen gewissen Charakter verleiht (z.B. Spielzeug, Schreibwaren, Bekleidungsartikel und Schuhe, Möbel sowie Optikanbieter oder Blumen in der Nastätter Innenstadt). Diese Sortimente werden zudem als zentren-typisch bezeichnet, da sie als Frequenzbringer für die Zentren fungieren und sich u.a. durch eine gewisse Exklusivität, Qualität und einen Beratungsanspruch auszeichnen.

Die Betriebsstruktur dieser Sortimentstypen ist vornehmlich durch inhabergeführte Anbieter geprägt. Zentrenrelevante Sortimente werden zudem mit anderen Zentrennutzungen, wie Dienstleistung und Gastronomie, nachgefragt (Kopplungseffekte).

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Unter nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind solche Art von Waren zu etikettieren, die für die tägliche bzw. periodische Bedarfsdeckung notwendig sind.

Dabei nehmen in Nastätten nahversorgungsrelevante Sortimente auch eine zentrenrelevante Funktion ein bzw. spielen die diesbezüglichen großflächigen Anbieter eine zentrale Rolle als Magnetbetriebe für die Nastätter Innenstadt.

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfassen die Art von Waren, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Zentren nicht zwingend notwendig sind (also im Umkehrschluss alle Warengruppen, die nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören) und sich somit außerhalb der Zentren ansiedeln können. Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich meist durch einen hohen Flächenanspruch und damit einher gehend vergleichsweise geringe Flächenproduktivitäten aus. Aufgrund ihrer Flächenansprüche lassen sie sich in der Regel in Zentren nur schwer unterbringen, sind aber durchaus auch in Zentren anzutreffen. Im Allgemeinen werden nicht-zentrenrelevante Sortimente von daher aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend in Rand- bzw. Außenlagen angeboten.

Die Tatsache, dass ein Sortiment als zentrenrelevant charakterisiert ist, bedeutet jedoch nicht automatisch, dass es außerhalb der Innenstadt oder von Nebenzentren insgesamt unzulässig ist. Vielmehr kommt es auf das konkrete Ausmaß (Verkausflächendimension) und die Frage an, ob es als Kernsortiment oder untergeordnetes Randsortiment geplant ist.

Die Differenzierung nach zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist angelehnt an die im Landesentwicklungsprogramm IV aufgeführte Sortimentsliste für innenstadtrelevante Sortimente und abgestimmt auf die ortsspezifischen Besonderheiten der Stadt Nastätten, so dass es zu Abweichungen zu der im LEP IV genannten innenstadtrelevanten Sortimentsliste kommt.

Mit anderen Worten: Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe resultiert dabei aus der konkreten Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Nastätten und aus der definierten, städtebaulich erforderlichen Zielperspektive, die eine Warengruppe zu ei-

ner zentrenrelevanten macht, sofern diese für die zukünftige Attraktivität und Lebensfähigkeit der Innenstadt bzw. des Nebenzentrums Mühlbachbereich von Bedeutung ist.

Dabei können auch Sortimente, die zurzeit nicht oder nur marginal in den Zentren vertreten sind, als zentrenrelevant eingestuft werden, soweit eine Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters in den Zentren möglich erscheint.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm bedarf es einer Begründung, wenn von der Sortimentsliste des LEP IV (S. 98) abgewichen werden soll.

Die für Nastätten geltenden Abweichungen begründen sich wie folgt:

- (1) Die Artikelgruppe „Tiernahrung“ wird als nicht innenstadtrelevant eingestuft, da sie heute zumeist in größeren Verkaufseinheiten angeboten wird.
- (2) Ebenso wird auch die Artikelgruppe Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft, da sie heute ebenfalls zumeist in größeren Verkaufseinheiten angeboten werden und sich zudem der für Nastätten wichtigste Anbieter außerhalb der Innenstadt befindet. Zudem ist dieses Sortiment nicht strukturprägend für die Innenstadt von Nastätten.
- (3) Bezüglich der Sortimentsgruppe „Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas“ agieren die wichtigsten Anbieter in Nastätten außerhalb der Innenstadt und sind zudem nicht strukturprägend für die Innenstadt. Insofern werden die Artikel dieser Warengruppe ebenfalls als nicht innenstadtrelevant angesehen. Vielmehr dürften sich potenzielle neue Anbieter in dieser Warengruppe aufgrund der Sperrigkeit dieser Sortimente (Kofferraumeinkauf) verkehrsorientierte Standorte außerhalb des zentralen Innenstadtbereiches suchen.

Für die weitere Handhabung der Nastätter Liste in der täglichen bauleitplanerischen Praxis sollte die Liste vom Rat bzw. dem zuständigen Fachausschuss der Stadt Nastätten beschlossen werden. Auch sollte nach rund fünf Jahren die Sortimentsliste auf den „Prüfstand gestellt“ und ggf. an neue Bedingungen angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat Nastätten in mehreren Ratssitzungen mit der Sortimentsliste intensiv inhaltlich auseinandergesetzt und sie am 06.11.2017 mehrheitlich beschlossen.

F. WEITERFÜHRENDE EMPFEHLUNGEN

1 Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien „Verkaufsfläche“ und „angebotenes Sortiment“

Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sollten nachfolgend aufgeführte Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels sowie zur Zentrenstruktur gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu geben.

Im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellt, allerdings keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzel-

handelsnutzungen geben kann. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im bauleitplanerischen Einzelfall umzusetzen sind. Somit wird die Stadt nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der Nahversorgung in Wohn- und Mischgebieten werden folgende Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Nastätter Sortimentsliste ausgesprochen:

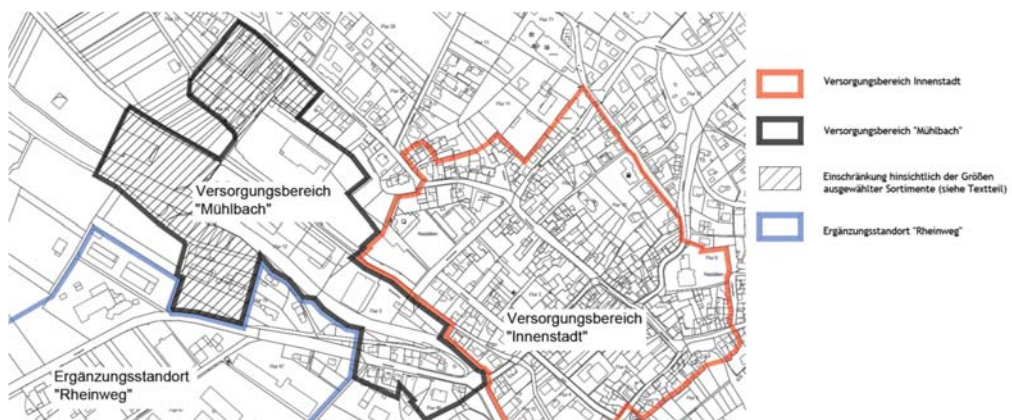
1) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment von unter 500 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen der Stadt Nastätten ohne Standorteinschränkung zulässig.
- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zwischen 500 m² und 800 m² Verkaufsfläche sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wenn einzelfallbezogen nachgewiesen wird, dass es sich um eine integrierte Lage handelt und die Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft erzeugt und/oder keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- ❖ Großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.

2) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment von unter 100 m² Verkaufsfläche sind ausschließlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen der Stadt Nastätten ohne weitere Standorteinschränkung zulässig.
- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment zwischen 100 m² und 800 m² Verkaufsfläche sowie großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.

In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass in den gesondert gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Versorgungsbereichs „Mühlbach“ Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortiment nur bis zu einer maximalen Größe von jeweils 500 m² je Betrieb zulässig sind.



Abgrenzung „Versorgungsbereich Mühlbach“ mit Hervorhebung der Bereiche, für die hinsichtlich der Größen ausgewählter Sortimente ergänzende Einschränkungen getroffen wurden

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

3) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- ❖ Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten größer 100 m² Verkaufsfläche sind nur im Ergänzungsstandort „Rheinweg“ und in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.
- ❖ In diesem Zusammenhang wird für den Ergänzungsstandort Rheinweg bestimmt, dass die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment auf maximal 10 %, höchstens jedoch 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zu beschränken ist.

2 Planungsrechtliche Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung

Von entscheidender Bedeutung für die Fähigkeit des vorliegenden Konzepts eine unmittelbare räumliche Steuerungswirkung zu erzielen, ist seine Verknüpfung mit der Bauleitplanung und deren Instrumenten. In diesem Zusammenhang sollten die getroffenen Aussagen des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in die lokale Bauleitplanung einfließen.

2.1 Hinweise zur Steuerung von Randsortimenten des Einzelhandels

Einzelhandelsbetriebe führen regelmäßig so genannte Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten in der Regel keine Gefährdung für die Entwicklung des lokalen Einzelhandels ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen möglich.

Obwohl das Zulassen von zentrenrelevanten Randsortimenten der Zielsetzung des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen widerspricht, ist ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Zentrenrelevante Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein, ggf. ist eine entsprechende Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich zu prüfen bzw. nachzuweisen. In diesem Zusammenhang hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche⁴ eines Betriebs als praktikabel erwiesen. Ergänzend kann bei Bedarf eine zusätzliche Verkaufsflächenbegrenzung, bezogen auf einzelne Warengruppen, vorgenommen werden.

2.2 Empfehlungen auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie für bisher ungeplante Bereiche im Sinne des § 34 BauGB

Zur Umsetzung des vorliegenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Ebene der Bebauungsplanung wird grundsätzlich empfohlen durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende „Schlupflöcher“ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen.

Darüber hinaus sollten bisher unbeplante innerörtliche Siedlungsgebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe, unter Berücksichtigung der dargelegten Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels, vollständig oder bestimmte Unterarten davon ausgeschlossen werden.

⁴ Auch bei Randsortimenten ist das Z 58 des LEP IV entsprechend zu berücksichtigen.

Ergänzend sollte das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung in nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente in einzelhandelsrelevanten Bebauungsplanungen integriert werden.

Besondere Aufmerksamkeit sollten Bebauungspläne für Mischgebiete erfahren, die nach den „alten“ Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1962 bzw. 1968) in Kraft gesetzt wurden.

Auch wenn von solchen Plänen keine akuten Gefahren zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte bestehen, sollten die Baugebietsausweisungen bei Gelegenheit auf den Stand der aktuellen Baunutzungsverordnung gebracht werden. Insofern würde dann absolute Sicherheit dahingehend bestehen, dass in diesen Bereichen kein großflächiger Markt möglich wäre.

G. FAZIT

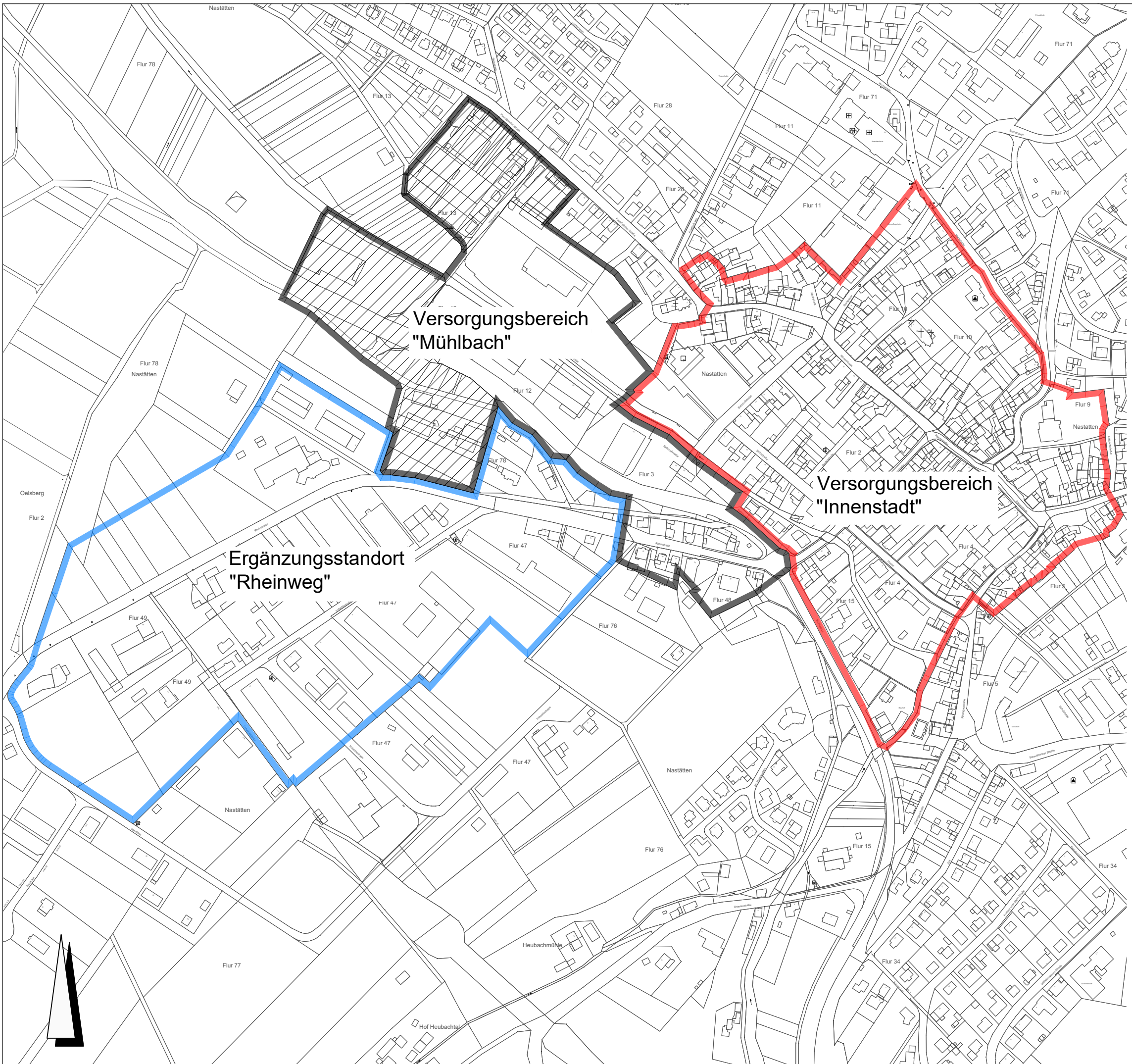
Mit dem vorliegenden zielgerichteten Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und eines Ergänzungsstandortes sowie der Definition einer Sortimentsliste liegen nunmehr die zentralen Grundlagen zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Nastätten vor.

Mit Schreiben vom 14.07.2017 wurde seitens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald der Stadt bestätigt, dass das Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich gemäß den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, hier Ziel 58 und 59, erstellt und hinreichend abgestimmt wurde.




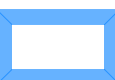
Somit verfügt Nastätten nunmehr über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung, aber auch Entwicklung des städtischen Einzelhandels und der Stärkung der mittelzentralen Funktion.

Der Stadtrat der Stadt Nastätten hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den Zustimmungsbeschluss zum „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen“ gefasst. In der Sitzung vom 09.04.2018 hat er ergänzend bestimmt, den Verlauf der Abgrenzung zwischen dem Versorgungsbereich „Mühlbach“ und dem Ergänzungsstandort „Rheinweg“ zu ändern, um unter Berücksichtigung der im Versorgungsbereich „Innenstadt“ nur sehr eingeschränkt vorhandenen Neuansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im mittel- bis großflächigem Verkaufsflächensegment und der Tatsache, dass sowohl städtebaulich als auch versorgungstechnisch nur im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im „Mühlbach“ sinnvolle Entwicklungsflächen bestehen, einige Grundstücke südlich der Kreisverkehrsanlage „L 335 / Webergasse“ ergänzend dem Versorgungsbereich „Mühlbach“ zu zuordnen.

Durch die Ratsbeschlüsse zum Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen werden die hier getroffenen Darstellungen und Empfehlungen auch für die Verwaltung bindend. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit in der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis.



Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandort der Stadt Nastätten

-  Versorgungsbereich Innenstadt
-  Versorgungsbereich "Mühlbach"
-  Einschränkung hinsichtlich der Größen ausgewählter Sortimente (siehe Textteil)
-  Ergänzungsstandort "Rheinweg"

STADT NASTÄTTEN - ZENTRENKONZEPT

M 1:4000

06.04.2018

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de





Stadt Nastätten

Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ der Stadt Nastätten

**Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung
(insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und
Tagfalter)**



BERICHT

NOVEMBER 2018



von:

Beratungsgesellschaft NATUR dbR

Dipl.-Biol. **Malte FUHRMANN**

Taunusstraße 6

56357 Oberwallmenach



IMPRESSUM

Planung:

Verbandsgemeindeverwaltung
Nastätten – Bauleitplanung –
Bahnhofstraße 1
56355 Nastätten

Liegenschaft:

Stadt Nastätten
Flur 78 „Kindchesgarten“

Planungsbüro:

Karst Ingenieure GmbH
Städtebau – Verkehrswesen – Landschaftsplanung
Am Breiten Weg 1
56283 Nörtershausen

Kartierer/in:

Diplombiologe Malte Fuhrmann
Diplombiologe Darius Stiels
Diplombiologin Kathrin Schidelko

Berichtverfasser:

Diplombiologe Malte Fuhrmann

November 2018

Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BGNATUR)

Alemannenstraße 3, 55299 Nackenheim

Tel.: 06135 / 8544 oder 06772 / 95151

Fax: 06135 / 950876 oder 06772 / 95152

E-Mail: fuhrmann@bgnatur.de

Inhaltsverzeichnis:

1	ANLASS	6
2	RECHTLICHER HINTERGRUND	7
3	AKTUELLE HABITATSTRUKTUR.....	9
4	AVIFAUNA	14
4.1	Vorgehensweise	14
4.2	Untersuchungsergebnisse	14
4.3	Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten	17
5	FLEDERMÄUSE	19
5.1	Vorgehensweise	19
5.2	Untersuchungsergebnisse	20
5.3	Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten	22
6	REPTILIEN	24
6.1	Vorgehensweise	24
6.2	Untersuchungsergebnisse	25
6.3	Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten	27
7	TAGFALTER	28
7.1	Vorgehensweise	28
7.2	Untersuchungsergebnisse	28
7.3	Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten	29
8	BEWERTUNG	30
8.1	Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten.....	30
8.2	Artenschutzrechtliche Belange außerhalb von Schutzgebieten	30
8.2.1	<i>Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“</i>	<i>30</i>
8.2.2	<i>Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“</i>	<i>31</i>
8.2.3	<i>Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“</i>	<i>31</i>
9	PLANUNGSHINWEISE UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	32
9.1	Ergebnis der Konfliktanalyse	32
9.2	Vermeidungsmaßnahmen	36
9.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)	37
9.4	Weitere Kompensationsmaßnahmen für besonders geschützte Arten.....	38
10	FAZIT.....	41
11	VERWENDETE LITERATUR.....	41



Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Geltungsbereich zum B-Plan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten (Entwurf von Karst Ingenieure vom 28.09.2018)	6
Abbildung 2:	Plangebiet und Untersuchungsbereich zum B-Plan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community).....	9
Abbildung 3:	Geländestrukturen im Planungsgebiet: Pferdeweide und Zierrasen neben der B 274 (1. Zeile), Strohlagerung in ehemaligem, offenem Pferdestall und Gehölzbestand um den Reitplatz herum (2. Zeile), Reitplatz und Teerweg (Rheinstraße) nördlich davon (3. Zeile), vegetationsarmer Schrebergarten zwischen Rheinstraße und L 335 sowie Wiesenflächen mit randlichem Gehölzbestand beim Verkehrskreisel an der L 335 (4. Zeile)	10
Abbildung 4:	Inspektion von einem Biotopbaum und Spalten unter Dachkanten und hinter Fassaden von verschiedenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)	11
Abbildung 5:	Beispiele von Spalten hinter abstehenden Fassadenbrettern sowie unter Dachüberständen mit Eignung als Versteckplatz für Fledermäuse am Wohnhaus und an Hallengebäuden innerhalb der Plangebietsfläche (zur Lage vgl. a. Abb. 4)	12
Abbildung 6:	Nistplätze von Haussperlingen an Reitstall und Garage neben dem Wohnhaus (oben) sowie von Elster oder Eichelhäher in einer Baumkrone am Reitplatz (unten-links) und eine Kohlmeise auf dem Reitstalldach neben einer Fichte (unten-rechts).....	16
Abbildung 7:	Nachweise von Brutvögeln streng geschützter oder bestandsgefährdeter Arten	17
Abbildung 8:	Detektorkontrollpunkte der Fledermauserfassungen 2017/2018 (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)	19
Abbildung 9:	Wiederholte Installation von einer Horchbox (Batcorder der Fa. EcoObs) 2017 u. 2018 an einem zentralen Kontrollpunkt innerhalb der Plangebietsfläche (s. Abb. 8)	20
Abbildung 10:	Karte zu Detektorkontrollen von Fledermäusen in 2017/2018 (an der Kontrollstelle „1“ viermal Einsatz eines Batcorders über 3 – 17 aufeinanderfolgende Nächte)	21
Abbildung 11:	Regelmäßige Kontrolle 2017 u. 2018 von Baustofflagerplätzen und einen Komposthaufen sowie von Saumbiotopen und ausgelegten Wellplatten als künstliche Versteckplätze für Reptilien im geplanten Eingriffsgebiet (vgl. a. Abb. 12)	24
Abbildung 12:	Bereiche 2017/2018 von schwarzen Wellplatten als künstliche Reptilienverstecke (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)	25
Abbildung 13:	Nachweise von Reptilien im Plangebiet (2x Blindschleichenfunde in der Nordwestecke des Plangebietes, Foto von zwei Tieren unten-links) sowie von Wühlmäusen (Foto unten-rechts)	26
Abbildung 14:	Verschiedene Wiesenbereiche innerhalb des Planungsgebietes mit überwiegend artenarmem Blühhorizont (1. Zeile: Zierrasen und Pferdeweide an der B 274, 2. Zeile: hohes Gras neben Reithalle und C-Falter, 3. Zeile: Wiesen links und rechts der Rheinstraße im Bereich des Verkehrskreisels an der L 335)	28
Abbildung 15:	Beispiele von Vogelnistkästen (links: Sperlingskasten als Koloniekasten mit 3 Löchern, rechts: Fledermausspaltenkasten)	37

Abbildung 16:	Beispiele von Vogelnistkasten (links: Schnäpper-/Meisenkasten mit verschiedenen Lochgrößen, rechts: Nischenbrüterhöhle) (Bilder Archiv BG NATUR)	39
Abbildung 17:	Beispiele von Fassadeneinbaustein für Fledermäuse (oben-rechts) sowie von Bretterschalungen (links und Mitte-/unten-rechts) (Bilder Archiv BG NATUR sowie Schemazeichnung unten-rechts mit freundlicher Genehmigung der GWW, Wiesbaden)	40

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Entdeckte Biotopbäume mit Quartiereignung für gesetzlich geschützte Tiere	13
Tabelle 1:	Termine der avifaunistischen Kartierungen 2018	14
Tabelle 3:	Artenliste der Avifauna im gesamten Untersuchungsgebiet (Nachweise April bis August 2017, Status nach Roten Listen, BNatSchG, BArtSchV oder Anhang 1 der EU VSR)	15
Tabelle 4:	Gesamtartenliste der nachgewiesenen Fledermausarten 2017/2018	22
Tabelle 5:	Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Reptilienarten	25
Tabelle 3:	Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Kleinsäugerarten	29
Tabelle 7:	Artweise Prüfung von europarechtlich geschützten Tierarten hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG	33
Tabelle 8:	Übersicht der Vermeidungsmaßnahmen	36



1 Anlass

In der Flur „Kindchesgarten“ (Flur 78) der Stadt Nastätten (Verbandsgemeinde Nastätten, Rhein-Lahn-Kreis, Rheinland-Pfalz), zwischen Bundesstraße 274 im Süden und Rheinstraße (parallel zur L 335) im Norden wird der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ zur Neuerrichtung eines Gewerbegebietes aufgestellt (zur Umgrenzung des Geltungsbereiches s. Abb. 1). Das etwa 1,3 ha große Plangebiet umfasst zwei Lagerhallen und ein Wohnhaus sowie einen Pferdestall und Weide-/Reitplätze. Die verkehrliche Erschließung soll vom tiefsten Punkt, dem Verkehrskreisel an der L 335 / Webergasse entlang von Nord- und Ostrand der Plangebietsfläche hangaufwärts nach Süden geführt werden, wo die neu zu bauende Straße an die B 274 anschließt. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen.

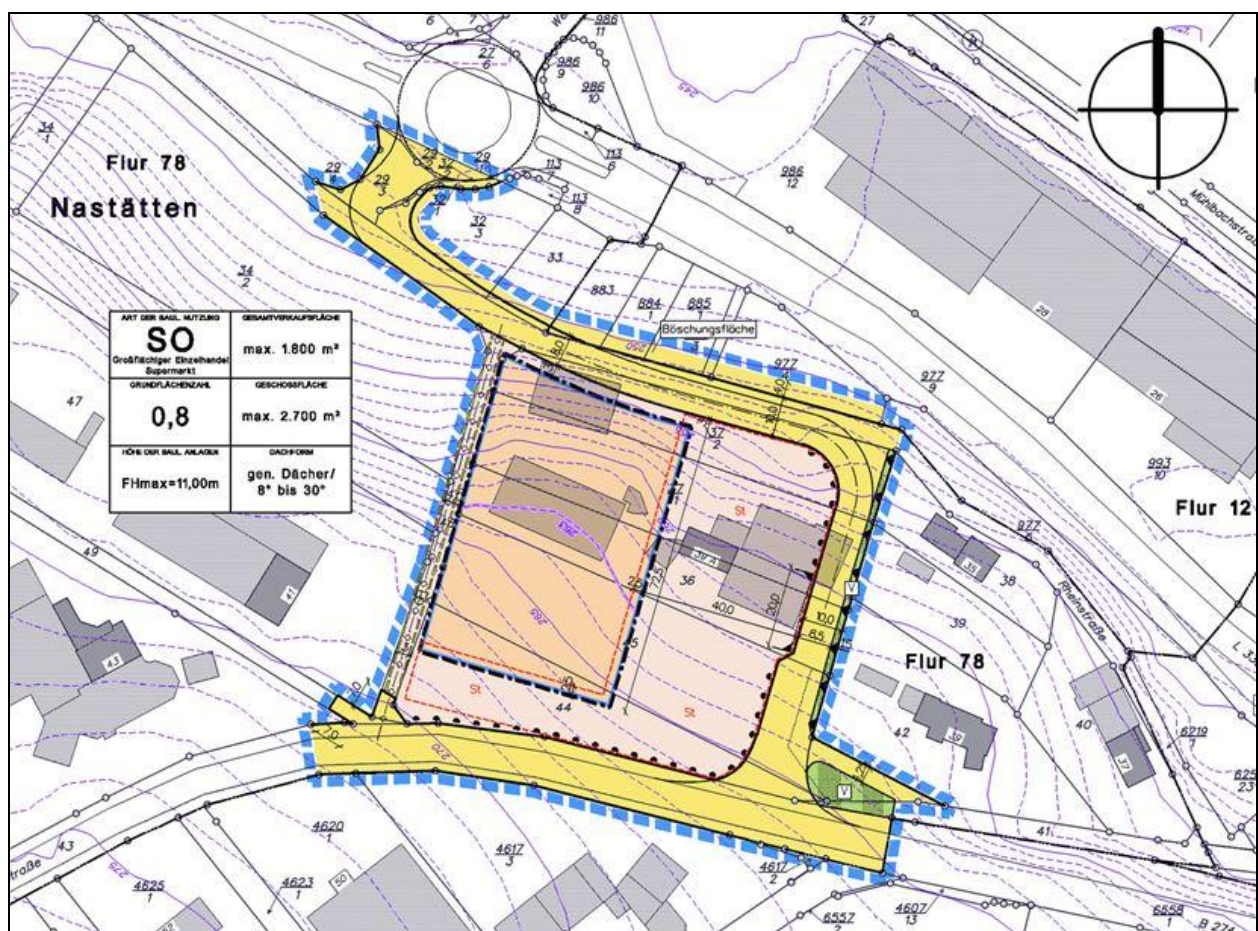


Abbildung 1: Geltungsbereich zum B-Plan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten (Entwurf von KARST INGENIEURE Nov. 2018)

Die Beratungsgesellschaft NATUR wurde am 18.08.2017 beauftragt, eine Untersuchung des Geländes durchzuführen, um eine Bewertung nach Artenschutzrecht zur eventuellen Betroffenheit geschützter Tierarten vorzunehmen. Hauptaugenmerk wurde dabei den Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Tagfalter gewidmet.

Der vorliegende Bericht fasst Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen von August 2017 bis September 2018 zusammen, die als Grundlage einer artenschutzrechtlichen Bewertung dienen sollen. Ziel ist die Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen der Bestände wild lebender,

geschützter Tiere durch die Plangebietserweiterung für die Entwicklung eines Wohngebietes (Konfliktanalyse) und die Aufführung von gegebenenfalls erforderlichen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen.

2 Rechtlicher Hintergrund¹

Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören:

- Arten der Anhänge A der EG-VO 338/97 „Vogelschutzrichtlinie“²
- Arten des Anhangs IV der FFH-RL „Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“³
- weitere Arten (z.B. in der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO, „Bundesartenschutzverordnung“)

Nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen wild lebende Tiere nicht mutwillig beunruhigt oder ohne vernünftigen Grund gefangen, verletzt oder getötet werden. Nach Abs. 5 ist im Rahmen zulässiger Vorhaben, u.a. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, abweichend von den Bestimmungen in Absatz 1 sicherzustellen, dass für diese Tierarten die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

In der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, in der Neufassung vom 16. Februar 2005 – BGBl. Teil I, Nr. 11, S. 258 – 317) sind u.a. „*Reptilien – Reptilia spp.*“ sowie die Vogelarten in Anhang 1 Spalte 2 gemäß § 1 „unter besonderen Schutz gestellt“ worden. In § 44 des BNatSchG werden die „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ geregelt. Hierin heißt es in Absatz 1:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stö-

¹ Die hier gemachten Angaben wurden nach sorgfältiger Recherche und bestem Wissen zusammengestellt, stellen aber keine rechtsverbindliche Auskunft dar.

² **Die Vogelschutzrichtlinie betrifft (Artikel 1)** „(1) ...die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. (2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.“

³ **Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG enthält drei Anhänge mit zu schützenden Arten:**

- Anhang II beinhaltet „Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“; darunter befinden sich prioritäre Pflanzen- und Tierarten, die so bedroht sind, dass der Europäischen Gemeinschaft für deren Erhaltung „besondere Verantwortung“ zukommt. Ihre Habitate sind neben den Anhang I-Lebensraumtypen essenzielle Bestandteile des europäischen Netzes NATURA 2000.
- Anhang IV enthält „streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ und bezieht sich auf die „Artenschutz“-Artikel 12 und 13 FFH-RL, wobei zahlreiche Arten gleichzeitig auch in Anhang II enthalten sind.

Zentrales Element der FFH-RL ist das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2:

„Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die Gebiete aus-



ren; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...“

Eine „Ruhestätte“ im Sinne dieses Gesetzes ist auch ein saisonal verlassenes Nest oder Quartier, dessen regelmäßige Wiederbesiedlung wahrscheinlich ist.

Einige der europäischen Reptilienarten werden im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) 92/43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, aufgeführt, einige Arten darüber hinaus im Anhang II. Nach Artikel 12 dieser Richtlinie ist es verboten, „... *b) jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten; ... d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*“ Analog gilt nach der Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) 807/2003 des Rates vom 14. April 2003, im Artikel 5 das Verbot, „... *b) der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern; ... d) ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.*“

Dies entspricht im Übrigen den Vorschriften der „Eingriffsregelung“ nach §§ 14ff BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig davon, ob sich ein Lebensraum im beplanten oder unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich befindet.

Auch im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. vom 03. November 2017 – BGBl. Teil I, S. 3634) sind gemäß § 1, Abs. 6 bei „*der Aufstellung der Bauleitpläne ... insbesondere zu berücksichtigen (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ...*“. Dies hat „*innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“ (§ 34 BauGB) genauso Gültigkeit, wie beim „*Bauen im Außenbereich*“ (§ 35 BauGB).

gewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten.“



3 Aktuelle Habitatstruktur

Das nach Norden stark abfallende Gelände des Plangebietes beinhaltet eine Mischung verschiedener Biotoptypen. Am Südrand, entlang der B 274, steht eine Reihe großer Laubbäume. Im Bereich des geplanten Anschlusses der Rheinstraße am Ostrand des Geltungsbereiches zum B-Plan (Einfahrt zum Einzelhandelsgelände) besteht bereits eine breite Lücke in dieser straßenparallelen Baumreihe. Knapp die Hälfte des daran nördlich angrenzenden Baufeldes wird aktuell als Pferdeweide genutzt. In der Nordhälfte des Baufeldes stehen verschiedene Gebäude (Fahrzeughalle, 2-stöckiges Wohnhaus, Reithalle sowie ein ehemaliger Pferdestall und im Nordwesten eine weitere Lagerhalle). Zwischen den Gebäuden, am Westrand des Plangebietes sowie um den Reitplatz im Nordosten herum, stehen weitere Laubbäume, überwiegend mittleren Alters.

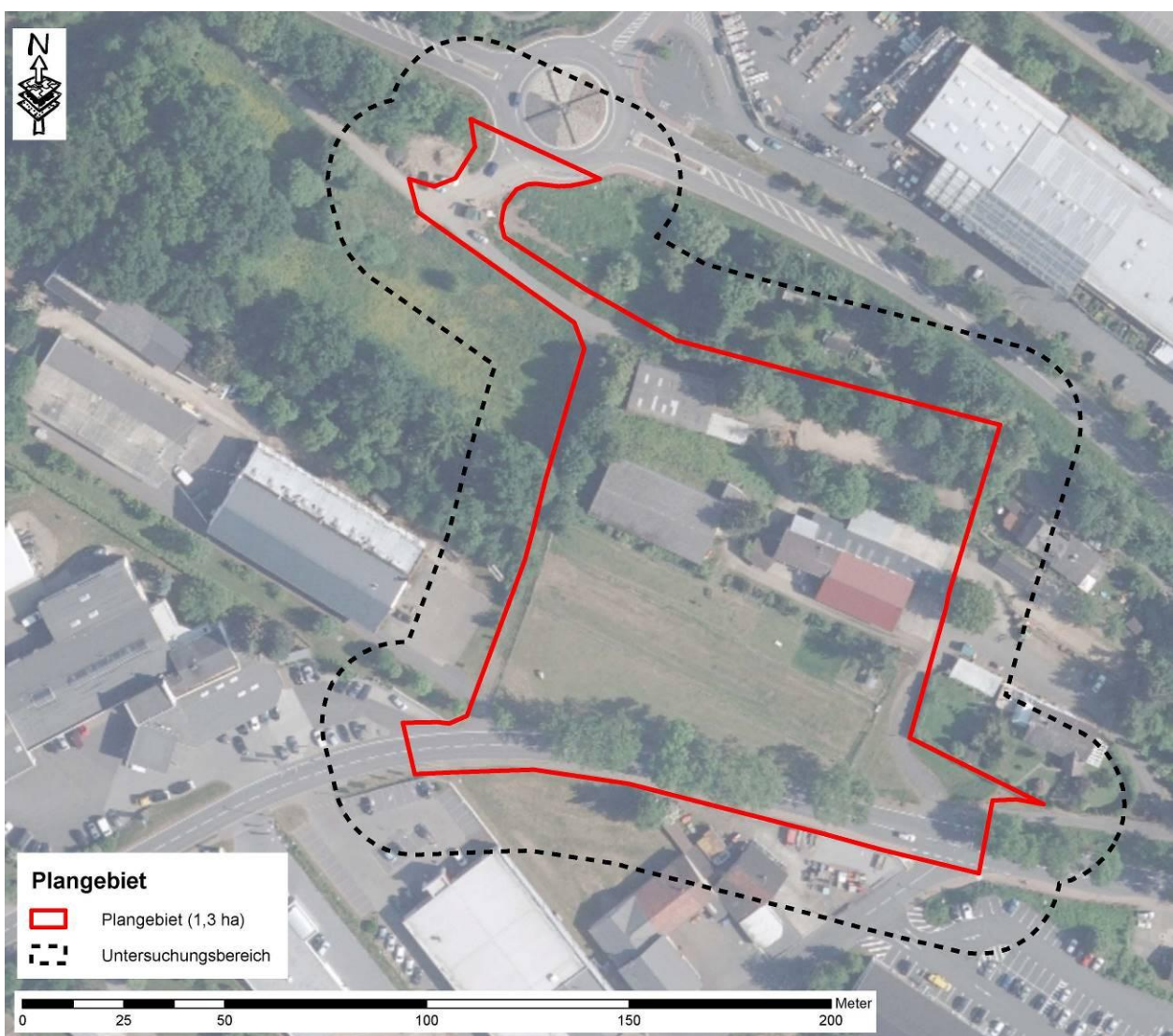


Abbildung 2: Plangebiet und Untersuchungsbereich zum B-Plan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)

Den Nordrand des Geltungsbereiches bildet schließlich die derzeit als reine Anliegerstraße genutzte Rheinstraße, die mit älteren Eichenbäumen gesäumt ist. Von hier bis zur noch tiefer ge-

legen der Landesstraße 335 befinden sich ein paar Schrebergärten, die bis auf einen kleinen schmalen Streifen im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan liegen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Kreisverkehr der L 335 erfolgt auf dem vorhandenen Teerweg, der nur eine geringfügige Verbreiterung erfahren soll (s. Abb. 2 u. 3).



Abbildung 3: Geländestrukturen im Planungsgebiet: Pferdeweide und Zierrasen neben der B 274 (1. Zeile), Strohlagerung in ehemaligem, offenem Pferdestall und Gehölzbestand um den Reitplatz herum (2. Zeile), Reitplatz und Teerweg (Rheinstraße) nördlich davon (3. Zeile), vegetationsarmer Schrebergarten zwischen Rheinstraße und L 335 sowie Wiesenflächen mit randlichem Gehölzbestand beim Verkehrskreisverkehr an der L 335 (4. Zeile)

Der Gehölzbestand im zentralen Plangebiet setzt sich aus überwiegend dünnstämmigen Bäumen zusammen. Am Nord-, West- und Südrand stehen aber auch Bäume mit größerem Stammumfang. Doch es wurde nur in einer Eiche am Südrand der Rheinstraße ein markanter Stammbereich mit einigen Spalten entdeckt, der nach einem Astabbruch entstand (s. Abb. 4). Diese kleinen Hohlräume weisen eine Quartiereignung für einzelne Fledermäuse auf (s. Tab. 1). Auch kommen zahlreiche Spalten und Nischen an den Hallen und dem Wohnhaus für wild lebende Tiere als Versteckplatz in Frage (s. Abb. 4 u. 5). Ein Besatznachweis gelang aber nur in Hinblick auf Haussperlinge (s. Kap. 4).

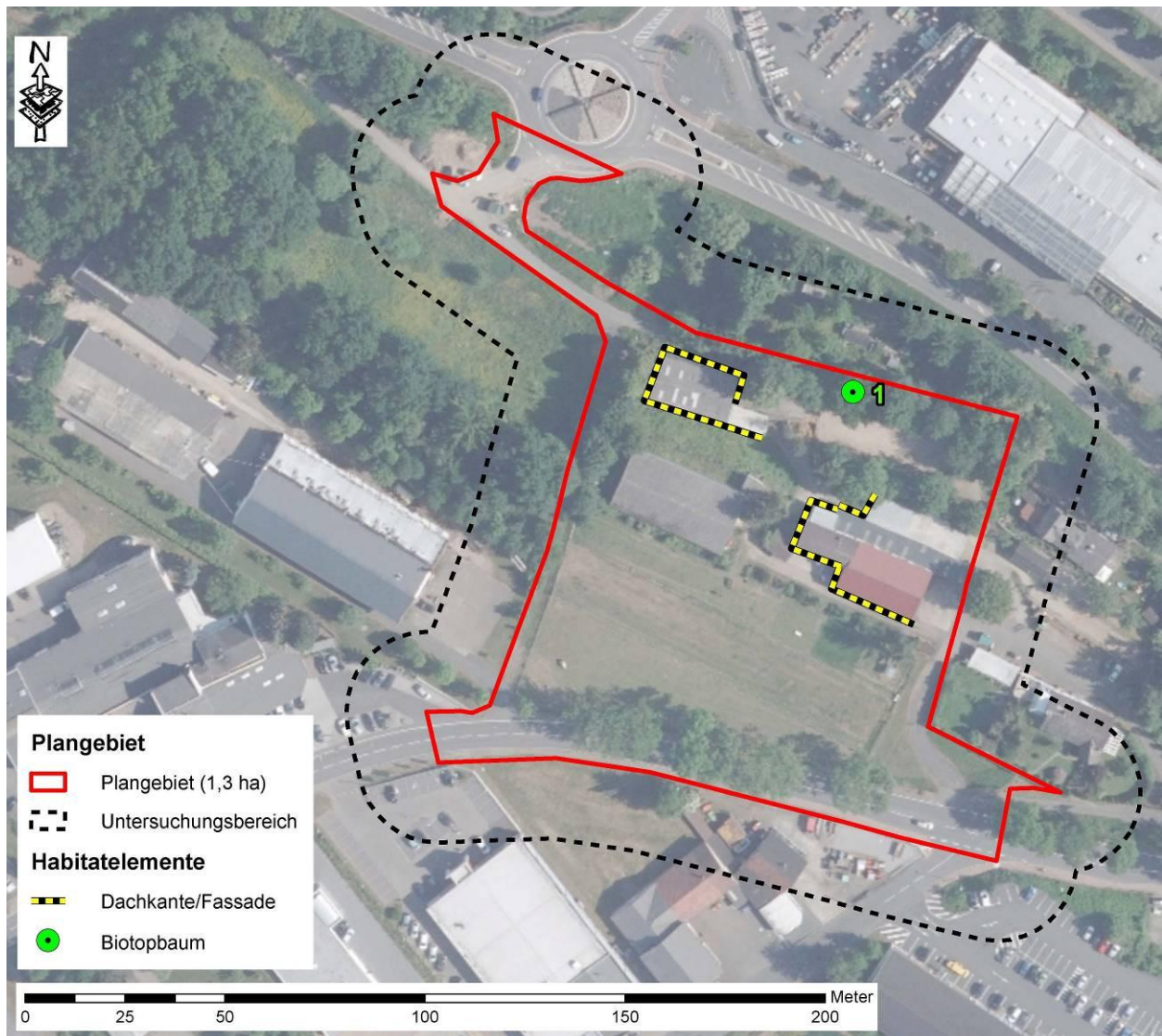



Abbildung 4: Inspektion von einem Biotopbaum und Spalten unter Dachkanten und hinter Fassaden von verschiedenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)



Abbildung 5: Beispiele von Spalten hinter abstehenden Fassadenbrettern sowie unter Dachüberständen mit Eignung als Versteckplatz für Fledermäuse am Wohnhaus und an Hallengebäuden innerhalb der Plangebietsfläche (zur Lage vgl. a. Abb. 4)

Tabelle 1: Entdeckter Biotopbaum mit Quartiereignung für gesetzlich geschützte Tiere an der Rheinstraße am Nordrand des Planungsgebietes

	<p>(1)</p> <p>Eiche (Stammumfang: 1,80 m)</p> <p>Astabbruch in 2 m Höhe, spaltenreiche Aufspaltung</p> <p>☞ Eignung für Fledermäuse (Einzeltiere)</p>
---	---

4 Avifauna

4.1 Vorgehensweise

Die Avifauna wurde in sieben Kartiergängen im Zeitraum August 2017 bis Juni 2018 erfasst. Zum Einsatz kam eine Revierkartierung (RK) für streng geschützte/Anhang 1/Rote Liste mindestens gefährdete Arten, für die übrige Arten eine halbquantitative Linientaxierung (LT). Für einen Nachweis von Eulen wurden zudem Klangattrappen eingesetzt. Es wurde auch nach vorhandenen Vogelhorsten und Baumhöhlen gesucht.

Tabelle 2: Termine der avifaunistischen Kartierungen 2017/2018

Nr.	Datum	Zeit (Gelände)	Beobachtungsdauer	Witterung
1	24.08.2017	12:00 – 14:00 h	2,0 h	22 °C, bedeckt, schwacher Wind, trocken
2	29.09.2017	17:00 – 18:00 h	1,0 h	20 °C, diesig, nahezu windstill, trocken
3	12.03.2018	19:30 – 21:00 h Nachtkartierung	1,5 h	10 °C, nahezu windstill, trocken
4	19.04.2018	08:00 – 09:30 h	1,5 h	18 °C, sonnig, windstill, trocken
5	04.05.2018	09:00 – 10:00 h	1,0 h	4 °C, sonnig, windstill, trocken
6	28.05.2018	06:00 – 07:30 h	1,5 h	14 °C, bedeckt, schwacher Wind, trocken
7	22.06.2018	06:30 – 08:00 h	1,5 h	8 °C, sonnig, windstill trocken

Für das geplante Bauvorhaben wurde folgende Fragestellung bearbeitet:

Befinden sich unter den Vogelarten zur Brutzeit Arten mit projektrelevanten artenschutzrechtlichen Belangen? Dabei werden folgen Populationen untersucht:

1. Kritische (u.a. empfindliche) Vogelarten im Planungsbereich
2. Weitere Vogelarten mit Schutzstatus
3. Regelmäßige Rast- und Gastvögel insbes. unter den Greif- und Großvögeln
4. Möglicherweise als kritische einzustufende Vogelarten im nahen Puffer-Randbereich (hier insbesondere im nahen Hangbereich (möglich Wanderfalkenbrut sowie weitere Greifvögel, Neuntöter usw.)

4.2 Untersuchungsergebnisse

Es wurden 59 Beobachtungen von Vögeln ausgewertet. Diese verteilen sich auf 28 Arten (s. Tab. 3). Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR sind, gelang lediglich der Brutnachweis von **Haussperlingen**. Weitere wertgebende Arten traten ausschließlich als Nahrungsgäste im Luftraum über dem Plangebiet auf (**Mehlschwalbe**) oder überflogen dieses ohne erkennbaren Bezug zum Habitat darunter (**Rotmilan** und **Turmfalke**). Aktuell genutzte Spechthöhlen sowie nachtaktive Eulen und größere Horste wurden im Plangebiet nicht festgestellt.



Tabelle 3: Artenliste der Avifauna im gesamten Untersuchungsgebiet (Nachweise August 2017 bis Juni 2018, Status nach Roten Listen, BNatSchG, BArtSchV oder Anhang 1 der EU VSR)

Status im UG: B = Brut, B-Rand = Brut am Rand des UG, G = Nahrungsgast/Durchzügler, ÜF = Überflugbeobachtung

Rote Listen: 1 = Vom Erlöschen bedroht, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, n. b. = nicht bewertet

BArtSchV, BNatSchG: s = streng geschützt, b = besonders geschützt

Art	Lat. Name	Häufigkeit Brutpaar (Anzahl Ex.)	Status	Rote Liste RLP 2014	Rote Liste D 2016	BArt-SchV 2009	BNat-SchG 2009	VSR EU 1979	IUCN 2009
Amsel	<i>Turdus merula</i>	3	B	*	–	–	b	–	LC
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	2	B	*	–	–	b	–	LC
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1	B	*	–	–	b	–	LC
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	1	B	*	–	–	b	–	LC
Elster	<i>Pica pica</i>	1	B	*	–	–	b	–	LC
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1	B-Rand	*	–	–	b	–	LC
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	(1)	ÜF	*	–	–	b	–	LC
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	B-Rand	*	–	–	b	–	LC
Haubenmeise	<i>Podiceps cristatus</i>	1	B-Rand	*	–	–	b	–	LC
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	1	B	*	–	–	b	–	LC
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	2-3	B	3	V	–	b	–	LC
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	2	B-Rand	*	–	–	b	–	LC
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	2	B	*	–	–	b	–	LC
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	4	B	*	–	–	b	–	LC
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	(2)	ÜF	*	–	–	b	–	LC
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	(4)	ÜF	3	3	–	b	–	LC
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	3	B	*	–	–	b	–	LC
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	1	B	*	–	–	b	–	LC
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	3	ÜF	*	–	–	b	–	LC
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	5	B	*	–	–	b	–	LC
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	(1)	ÜF	V	V	–	s	Anh. 1	NT
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	(5)	G	*	–	–	b	–	LC
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2	B-Rand	*	–	–	b	–	LC
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	1	B/B-Rand	*	–	–	b	–	LC
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	(1)	G	*	–	–	b	–	LC
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	(1)	ÜF	*	–	–	s	–	LC
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	3-5	G	*	–	–	b	–	LC
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2	B	*	–	–	b	–	LC

* / – = nicht genannt in Listen

Der Bestand an beobachteten Vögeln ist eher gering. Die Artenvielfalt resultiert u. a. aus dem reichhaltig gegliederten Mosaik verschiedener Biotoptypen aus Offenland, Gebüsch und einem Vorwald-artigen Baumbestand. Das Plangebiet scheint aber nur von wenigen wertgebenden Arten als Brutplatz genutzt zu werden.



Hervorzuheben ist diesbzgl. das nachweisliche Vorkommen von bestandsgefährdeten **Haus-sperlingen** (*Passer domesticus*), die sich auf 2 – 3 Brutpaare innerhalb des Plangebietes, bzw. nahe am Rand dazu verteilen. Bei den Beobachtungen von Tieren dieser Vogelart im westlichen Abschnitt des zentralen Plangebietsbereiches, an der Garage neben dem Wohnhaus sowie im Bereich der Torlaufschiene des benachbarten Reitstalls (s. Fotos in Abb. 6 oben), blieb allerdings unklar, ob es sich hierbei um ein und dasselbe Brutpaar handelte oder nahbenachbart lebende Tiere dieser Koloniebrüter ein nahezu identisches Revier bezogen hatten (vgl. a. Karte in Abb. 7). Ein definitiv hiervon unabhängiges Brutpaar hielt sich hauptsächlich im Garten südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan auf, nutzte aber ebenfalls Flächenanteile innerhalb davon zur Nahrungsaufnahme.



Abbildung 6: Nistplätze von Haus-sperlingen an Reitstall und Garage neben dem Wohnhaus (oben) sowie von Elster oder Eichelhäher in einer Baumkrone am Reitplatz (unten-links) und eine Kohlmeise auf dem Reitstalldach neben einer Fichte (unten-rechts)

Im Baumbestand nördlich des Reitplatzes fand sich erst in der laubarmen Jahreszeit ein kleines Vogelnest aus groben Zweigen (s. Abb. 6 unten), das sehr wahrscheinlich von den hier im Frühjahr beobachteten Elstern oder Eichelhähern angelegt wurde. Eine Nutzung von bestandsgefährdeten Vogelarten wird ausgeschlossen.

Die beobachteten Greifvögel und die Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) flogen zwar über das Plangebiet, brüten aber mit Sicherheit dort nicht. Die nächstgelegene, bekannte Mehlschwalbenkolonie befindet sich 200 m nordöstlich vom Plangebiet an Gebäuden am Marktplatz von Nastätten. Der hier untersuchte Gebäudebestand wies dagegen keinerlei Schwalbennester auf. Auch für die Greifvögel kann das B-Planareal bestenfalls aktuell als Nahrungshabitat bei der Jagd nach Mäusen (**Rotmilan**, *Milvus milvus*, und **Turmfalke**, *Falco tinnunculus*) dienen. Einen essenziellen Lebensraum bietet ihnen die Fläche aber nicht, da ein Zugriff auf eine hohe Mäu-

sedichte zum Zeitpunkt von Wiesenmahd und Ackeraberntung an dieser Stelle durch die Flächennutzungsart nicht gegeben sind.

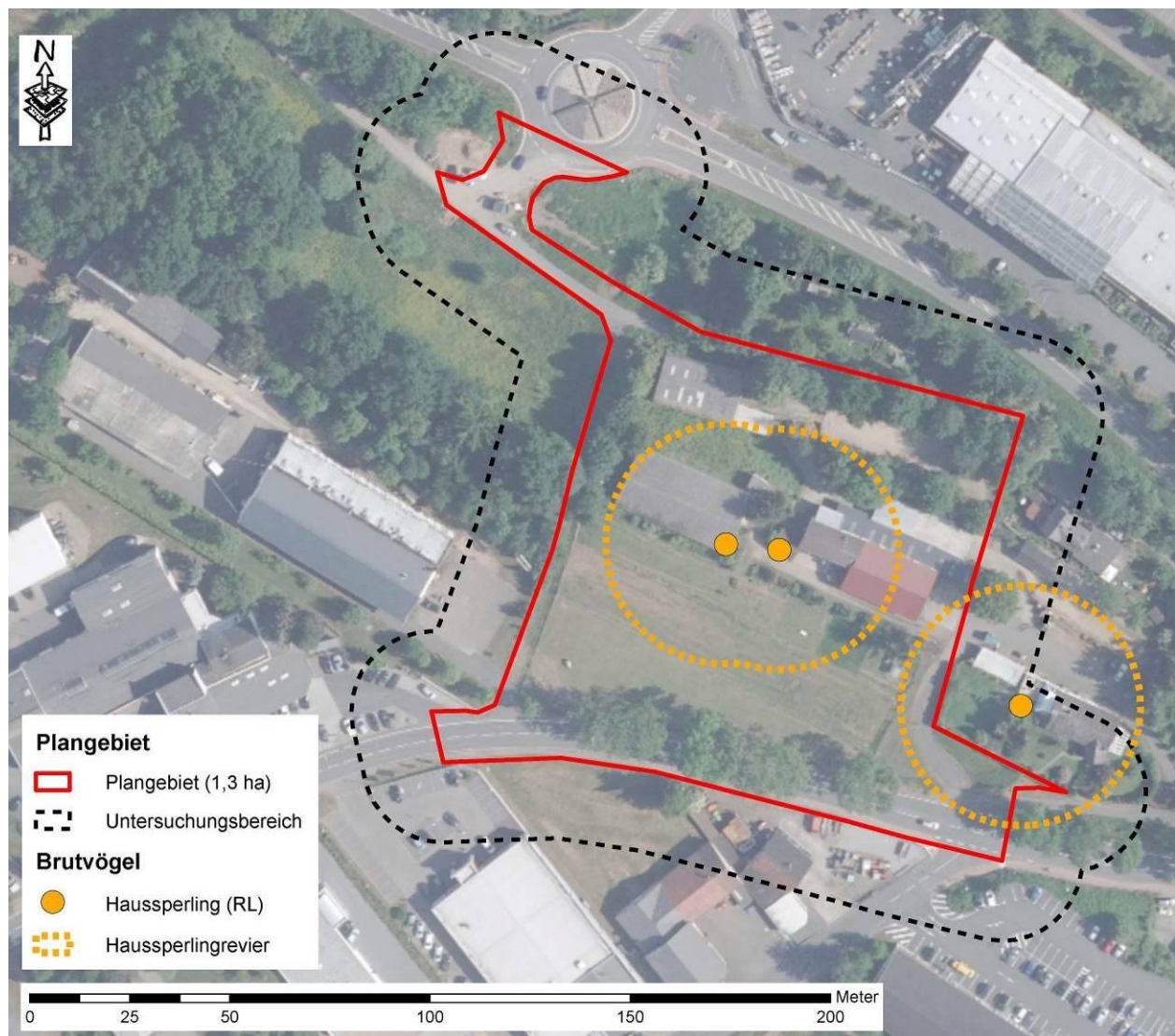


Abbildung 7: Nachweise von Brutvögeln streng geschützter oder bestandsgefährdeter Arten
(§ = streng geschützte Art, RL = Rote-Liste-Art, Reviergrenzen nur symbolhaft)

4.3 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten

Die Wertigkeit des Gebietes ist aus avifaunistischer Sicht insgesamt als mittel einzustufen. Ausschlaggebend ist das überwiegende Fehlen streng geschützter Arten oder solcher mit sonstigem hohem Schutzstatus. Die Fläche hat Bedeutung als Teil von Brut- und Nahrungsrevieren mehrerer, zurzeit nicht gefährdeter Vogelarten. Darunter befinden sich Höhlenbrüter (wie Haussperling, Blau- u. Kohlmeise), Halbhöhlenbewohner (wie Hausrotschwanz u. Rotkehlchen) sowie Vogelarten, die Freinester in Gebüsch oder auf Baumkronen anlegen (wie z. B. Drosseln, Eichelhäher, Elster, Heckenbraunelle, Tauben usw.). Neben Arten mit Bevorzugung von Lebensräumen in Heckenlandschaften und Gärten (z. B. Amsel, Girlitz, Grünling, Singdrossel u. Stieglitz), wurden vereinzelt auch charakteristische Waldarten (wie Buchfink, Eichelhäher, Kleiber, Sommergoldhähnchen und Zilpzalp) registriert. Wiesenbrüter sind in der Liste der kartierten Vogelarten nicht aufgeführt.

Unter den wertgebenden Brutvogelarten sind nur solche der Halboffenlandschaften vertreten:

- ☞ Die Anpassungsfähigkeit des Haussperlings als Kulturfolger des Menschen, auch an Neubauten zu brüten und in Ziergärten Nahrung zu finden, eröffnet leicht realisierbare Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Bebauungsplanung. **Haussperlinge** nutzen gerne auch Nistkästen zur Fortpflanzung.

Nach Bewertung des aktuellen Kartierungsergebnisses können folgende Beeinträchtigungen durch den geplanten Bebauungsplan in Hinblick auf die Avifauna auftreten:

1. **baubedingt**

- Verletzung und Störung von brütenden Vögeln (u. a. von bestandsgefährdeten Haussperlingen) während der Jungenaufzucht und Paarungszeit im Zuge von Rodungs- und lärmintensiven Bauarbeiten

2. **anlagebedingt**

- Habitatverluste (Brut- und Nahrungsraum) für allgemein häufige Vogelarten innerhalb des Bebauungsbereichs (Wald- und Halboffenlandbewohner)
- Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben an Gebäuden

3. **betriebsbedingt**

- Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes



5 Fledermäuse

5.1 Vorgehensweise

Zum Vorkommen von Fledermäusen wurden 5 Detektorkontrollgänge am 25.08. u. 26.09.2017 sowie am 22.04., 31.05. u. 16.07.2018 als Übersichtserfassung (Punkt-Stopp-Erfassung an sechs Kontrollbereichen) durchgeführt sowie mehrnächtlige Einsätze von Batcordern an einem der Kontrollpunkte erbracht (s. Abb. 8 u. 9).

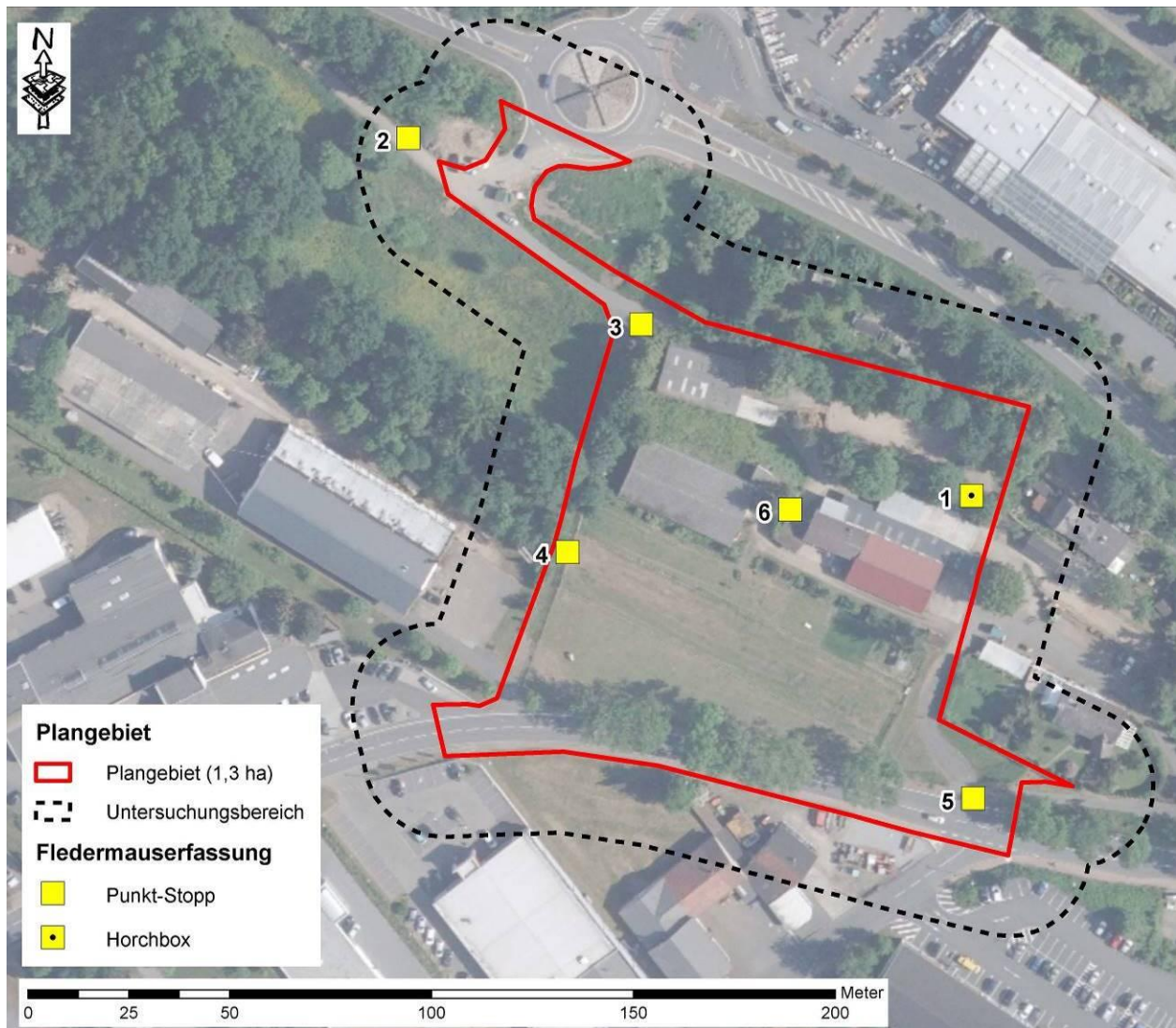


Abbildung 8: Detektorkontrollpunkte der Fledermauserfassungen 2017/2018 (Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)

Als Maß von Aktivitätsdichten fliegender Fledermäuse wurde die Stetigkeit der Präsenz von Tieren in einem Beobachtungsbereich ermittelt:

$$\text{Stetigkeit} = \frac{\text{Anzahl der Minuten mit Fledermausruf(en)}}{\text{Anzahl der Beobachtungsminuten}}$$

Zum Einsatz kam die Detektortypen D240 von Pettersson. Zur Artanalyse der Rufaufnahmen (auf digitalem Datenträger T.sonic 630 von Transcend) wurde das Programm BatSound, Version 4.12b (ebenfalls von Pettersson), verwendet. Zur Auswertung der Rufaufnahmen der Batcorder wurde das systemeigene Programm bcAdmin 2.03 genutzt.



Abbildung 9: Wiederholte Installation von einer Horchbox (Batcorder der Fa. EcoObs) 2017 u. 2018 an einem zentralen Kontrollpunkt innerhalb der Plangebietsfläche (s. Abb. 8)

Im Fall der Punkt-Stopp-Kartierung wurde je Kontrollpunkt und Durchgang zehn Minuten beobachtet, im Fall der automatischen Rufaufzeichnungsgeräte wurden pro Nacht innerhalb der Zeitspanne zwischen astronomischem Sonnenuntergang und Sonnenaufgang Stundenblocks als Beobachtungszeit gewertet. Zur Differenzierung der Nutzungsintensität verschiedener Landschaftsräume wurde pro Kontrollpunkt die durchschnittliche Aktivitätsdichte aller fünf Kontrolltermine ermittelt (= mittlere Stetigkeit der Fledermauspräsenz im Jahresverlauf). Im Fall der Horchboxen wurde die maximale Stetigkeit pro Stunde innerhalb der mehrerer Kontrolltermine gewertet. Da bislang keine allgemeinen Maßzahlen „üblicher Schwellenwerte der Fledermausaktivität“ für unterschiedliche Habitattypen (Wald, Offenland, Fließgewässer usw.) vorliegen (RUNKEL et al. 2018) und auch die mit dem Detektor ermittelbare Aktivitätsdichte von der vorkommenden Artengemeinschaft stark geprägt wird⁴, wurde zur Bewertung der Raumnutzung durch Fledermäuse eine 5-stufige Skala der ermittelten durchschnittlichen, resp. maximalen Rufaktivität an einem Kontrollpunkt gewählt, was eine Vergleichbarkeit untereinander zur Nutzungshäufigkeit (= Wertigkeit) der Bereiche für Fledermäuse um jeden Kontrollpunkt herum ermöglicht:

- sehr gering = bis zu 20 % Stetigkeit
- gering = 21 % bis 40 % Stetigkeit
- mittel = 41 % bis 60 % Stetigkeit
- hoch = 61 % bis 80 % Stetigkeit
- sehr hoch = 81 % bis 100 % Stetigkeit

5.2 Untersuchungsergebnisse

Bei den Detektorkontrollen wurden bis zu sieben verschiedene Fledermausarten im Planungsgebiet registriert. Im baumreichen, nördlichen Bereich war die Flugintensität der Tiere etwas höher als im zentralen (Gebäudebestand) und südlichen (Pferdeweide) Geländeabschnitt (s. Abb. 10). Bei den Batcorderaufzeichnungen über mehrere Nächte zeigte sich eine Aktivitätsverteilung über die gesamten Nächte, aber ohne ein bimodales Aktivitätsmuster mit Aktivitätsspit-

⁴ Leise rufende Arten (wie z. B. Langohren) sind bei Detektorerfassungen bisweilen unterrepräsentiert gegenüber laut rufenden Arten mit bis zu 50 m Erfassungsdistanz (bei z. B. Großen Abendseglern).

zen kurz nach Sonnenuntergang und vor Sonnenaufgang, wie es in der Nähe zu genutzten Quartieren typisch ist. Deshalb besteht die Bedeutung des Plangebietes primär als Jagdhabitat für die festgestellten Fledermausarten. Allerdings sich für einzelne Tiere auch Quartiernutzungen in Baumquartieren (in Stammlöchern und hinter abstehender Borke) oder in Gebäuden (in Fassadenspalten oder Nischen unter dem Dachüberstand) nicht auszuschließen, insbesondere für die am häufigsten festgestellte Zwergfledermaus (s. a. Tab. 4).

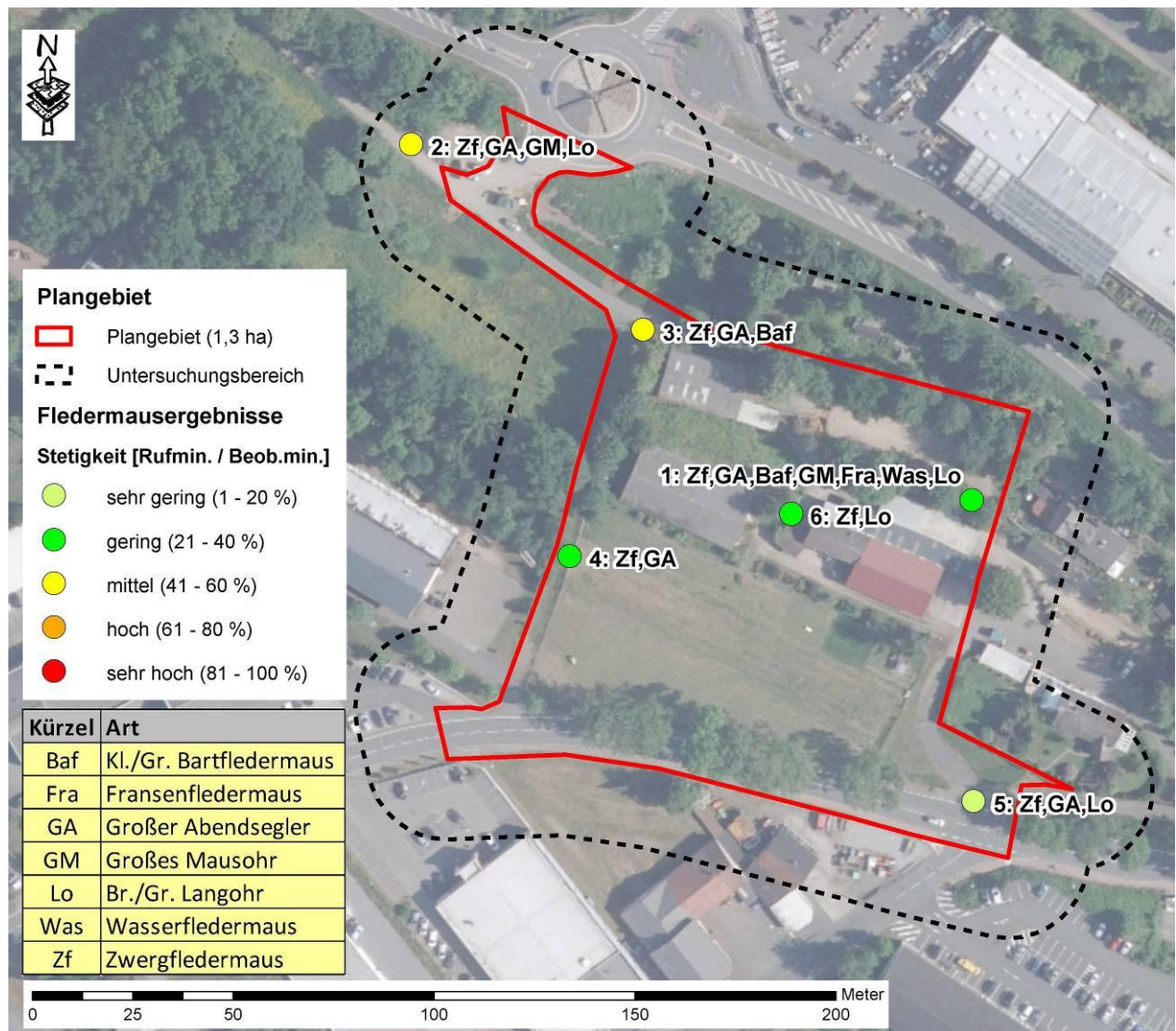


Abbildung 10: Karte zu Detektorkontrollen von Fledermäusen in 2017/2018 (an der Kontrollstelle „1“ viermal Einsatz eines Batcorders über 3 – 17 aufeinanderfolgende Nächte)

Zweifelsohne hat das Plangebiet eine Bedeutung für viele Fledermausarten als Jagdhabitat. Die mittlere Aktivitätsdichte an den nördlichen Kontrollstellen zeugt von einer regelmäßigeren Befliegung entlang der dortigen Gehölze als in den restlichen Geltungsbereichen zum B-Plan.

Tabelle 4: Gesamtartenliste der nachgewiesenen Fledermausarten 2017/2018

(1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung anzunehmen, n. a. = nicht aufgeführt)

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Rote Liste ⁵ RLP	Rote Liste ⁶ Deutschland	Anhang FFH-RL	gesetzl. Schutz	Quartierpotenzial im Plangebiet
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	–	IV	strenger Schutz	Spalten an Gebäuden, Einzeltiere auch in Baumspalten
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	IV	strenger Schutz	Typischerweise in Baumhöhlen, die im Gebiet fehlen
Braunes / Graues Langohr⁷	<i>Plecotus auritus / austriacus</i>	2 / 2	V / 2	IV	strenger Schutz	Hohlräume in Gebäuden (beide Arten) sowie in Baumhöhlen (nur Braunes Langohr)
Kleine / Große Bartfledermaus⁷	<i>Myotis mystacinus / brandtii</i>	2 / n. a.	V / V	IV	strenger Schutz	Spalten an Gebäuden und Bäumen (beide Arten)
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	V	II u. IV	strenger Schutz	Typischerweise in großen Dachräumen, die im Gebiet fehlen
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	1	–	IV	strenger Schutz	Baumhöhlen und Spalten an Gebäuden
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	–	IV	strenger Schutz	Baumhöhlen und Spalten an Gebäuden

5.3 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten

Das Plangebiet bietet nur in geringem Ausmaß Quartierpotenziale in Höhlenbäumen, dafür aber etwas mehr in Fassadenspalten der Gebäude (vgl. Kap. 3). Hinweise auf einen konkreten Quartierbezug liegen aber aus keinem Bereich des Plangebietes vor. Die bei den Detektorkontrollen ermittelte Artengemeinschaft der Fledermäuse beinhaltet sowohl spaltenbewohnende Arten, die vorzugsweise hinter Fassaden von Gebäuden ihre Tagesversteckplätze beziehen, als auch solche, die Spalten in Stammrissen oder hinter abstehender Borke favorisieren (s. Tab. 4). Insofern können Quartierverluste bei Baumrodung und Abbruch von Gebäuden eintreten, die Anzahl beeinträchtigter Tiere dürfte aber nur gering sein. Auch werden eher Einzeltiere oder kleinere Gruppen (z. B. Paarungsgesellschaften) betroffen sein, als individuenstarke Wochenstubenkolonien oder Überwinterungsgruppen. Denn eine größere Gruppe an Tieren hätte entweder erkennbare Kots Spuren, vom Körperfett der Tiere dunkel verfärbte Einflugöffnungen hinterlassen oder bei den Detektoraufnahmen hätte sich ein bimodales Aktivitätsmuster gezeigt. Eine Frostsicherheit ist vermutlich in keinem der kartierten Quartierpotenziale gewährleistet.

⁵ GRÜNWALD & PREUß 1987

⁶ MEINIG et al. 2009

⁷ Eine Unterscheidung der beiden Langohr- und Bartfledermausarten anhand aufgenommener Ortungsrufe ist nicht sicher möglich.



Eine mittlere Wertigkeit des Plangebietes ergibt sich daher in erster Linie aus der Vielzahl vorkommender Fledermausarten und der zumindest teilweise nahezu ganznächtlich stetigen Flugaktivität der Tiere. Trotzdem macht auch das gesamte Plangebiet mit seinen 1,3 ha nur einen geringen Anteil vom nächtlichen Aktionsradius einer Fledermauskolonie aus. So befliegt die häufigste der hier nachgewiesenen Arten, die Zwergfledermaus, einen gemittelten Raum in 1,5 km Entfernung zum Wochenstubenquartier (entspricht einer Kreisfläche von etwa 700 ha Größe) und auch für Einzeltiere wurde anderenorts eine durchschnittliche Jagdreviergröße von zumindest 92 ha ermittelt (DAVIDSON-WATTS & JONES 2006 in DIETZ et al. 2007).

Nach Bewertung des aktuellen Kartierungsergebnisses können folgende Beeinträchtigungen durch den geplanten Bebauungsplan in Hinblick auf die Fledermausfauna auftreten:

1. baubedingt

- Dauerhafte Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von verschiedenen Fledermausarten (aktuell besteht allerdings kein konkreter Besatzhinweis)
- Tötung von Fledermäusen bei Rodung ihres Quartiers möglich
- Flutlichtanstrahlungen, baubedingter Lärm und Erschütterungen können auch nahegelegene Quartiere stören und damit eine temporäre Nutzung unterbinden

2. anlagebedingt

- Verlust an Nahrungshabitate für Fledermäuse bei Rodung des Gehölzbestandes

3. betriebsbedingt

- Außenbeleuchtungen können Insekten und damit in Folge auch Fledermäuse in den Straßenraum lenken, sodass Tötungen von Individuen durch z. B. Kollisionen mit dem Fahrzeugverkehr nicht vollständig auszuschließen sind



6 Reptilien

6.1 Vorgehensweise

In beiden Kontrolljahren (2017 u. 2018) wurde das geplante Eingriffsgebiet wiederholt in schleifenförmigen Transsekten an möglichst sonnig-warmen und windarmen Tagen langsam abgelaufen und dabei typische Habitatstrukturen, an denen mit Reptilienvorkommen zu rechnen ist (Saumbiotope, Geräte- und Baustofflager etc.), in Augenschein genommen (s. Abb. 11). Dies erfolgte:

2017 am 24.08. u. 29.09.

2018 am 12.03., 12. u. 19.04., 04. u. 28.05., 22.06. sowie 16. u. 26.07.



Abbildung 11: Regelmäßige Kontrolle 2017 u. 2018 von Baustofflagerplätzen und einen Komposthaufen sowie von Saumbiotopen und ausgelegten Wellplatten als künstliche Versteckplätze für Reptilien im geplanten Eingriffsgebiet (vgl. a. Abb. 12)

Außerdem wurden 6 Wellplatten im Plangebiet ausgelegt. Diese wurden bei den Kontrollgängen auf evtl. darunter sitzende Tiere hin inspiziert (s. Abb. 12).

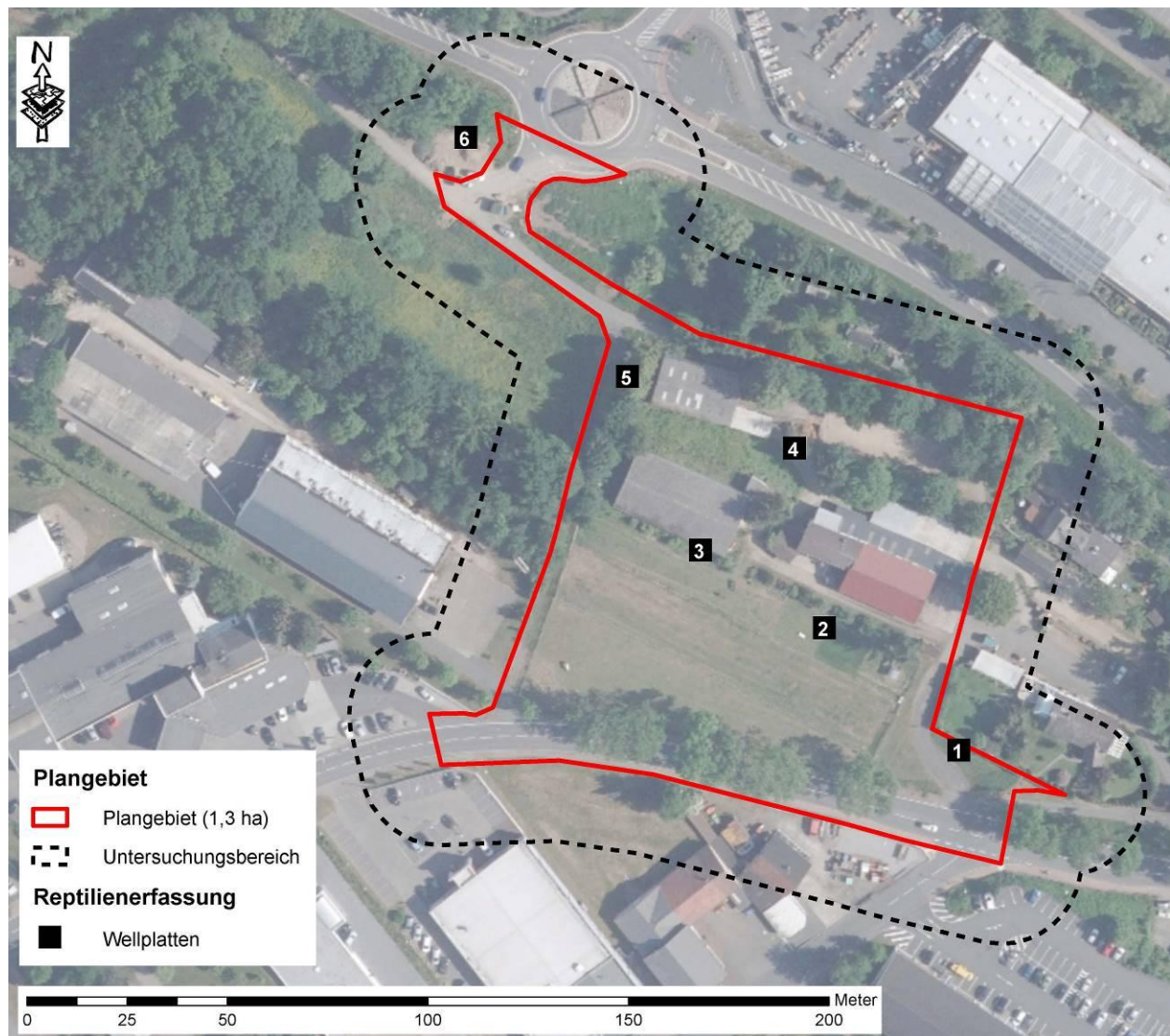


Abbildung 12: Bereiche 2017/2018 von schwarzen Wellplatten als künstliche Reptilienverstecke
(Quelle Luftbild Esri, Digital Globe, GeoEye, i=cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping Aerogrid, IGN, IGP, IGP, swisstopo, and GIS User Community)

6.2 Untersuchungsergebnisse

Im Rahmen der 2017/18 durchgeführten Kartierungsgänge konnten zweimal ausschließlich Nachweise zum Vorkommen von **Blindschleichen** unter der ausgelegten Wellplatte Nr. 5 im Nordwesten des Plangebietes erbracht werden (s. Abb. 13). Andere Eidechsenarten und auch Schlangen wurden nirgends im Plangebiet entdeckt, weder unter den ausgelegten Wellplatten, noch während der Kontrollgänge im Gelände (s. a. Tab. 5).

Tabelle 5: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Reptilienarten

Art	Lat. Name	Rote Liste RLP	Rote Liste D	FFH-Richtlinie	BNatSchG
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	V	–	–	b

Als Nebenbeobachtung sind unter den ausgelegten Wellplatten vereinzelte Funde von Mäusen (Arvicolinae) erwähnenswert (s. Abb. 13 unten-rechts).

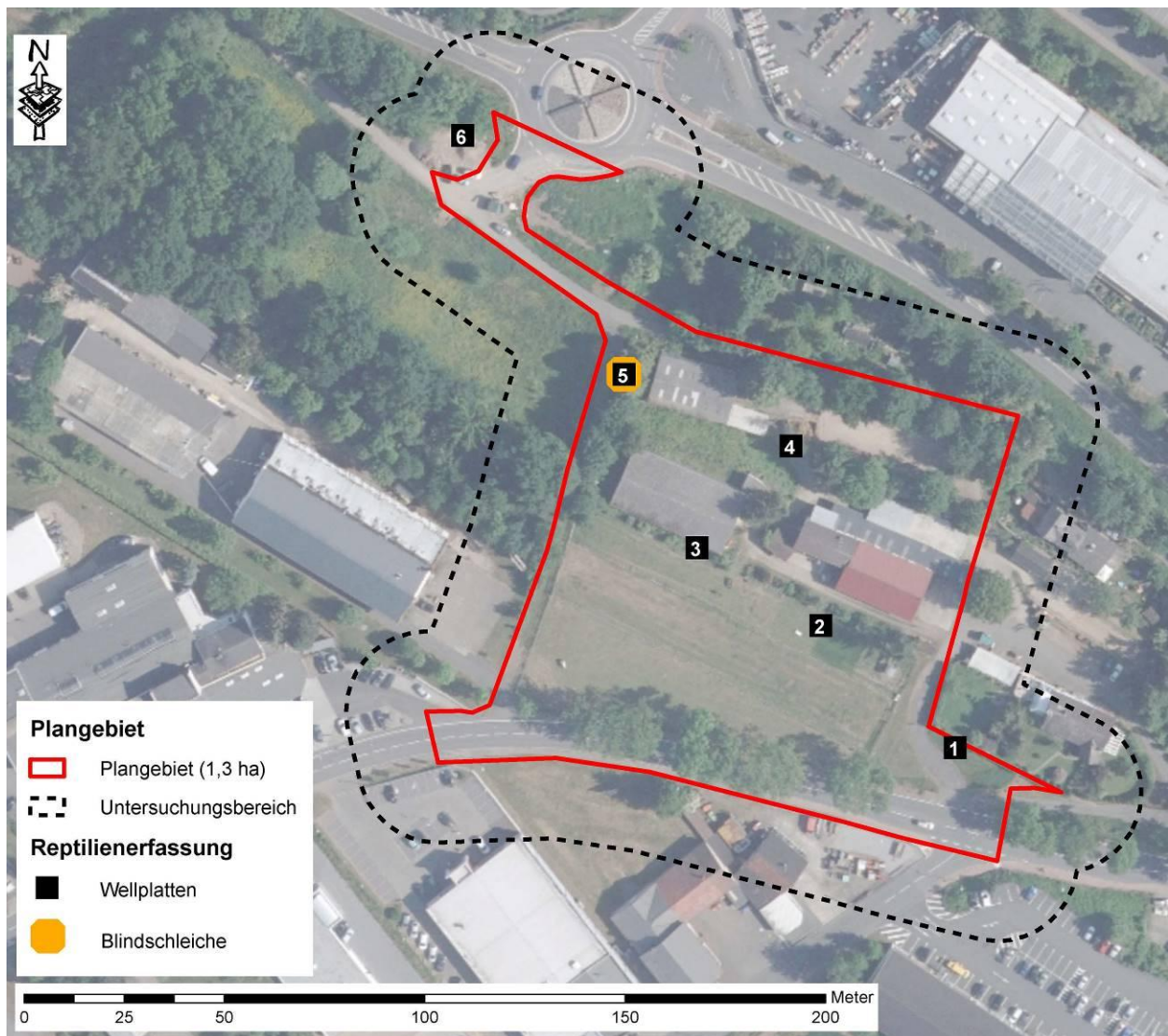


Abbildung 13: Nachweise von Reptilien im Plangebiet (2x Blindschleichenfunde in der Nordwestecke des Plangebietes, Foto von zwei Tieren unten-links) sowie von Wühlmäusen (Foto unten-rechts)

6.3 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten

Das Plangebiet ist in seinen nordexponierten Hanglagenanteilen nur wenig sonnenexponiert, was ein Vorkommen wärmeliebender Tierarten einschränkt. Aber offensichtlich sind auch die südlichen Gebietsanteile (Pferdeweide), trotz des dortigen Offenlandcharakters kein idealer Lebensraum für Eidechsen und Schlangen.

Die **Blindschleiche** ist unter den einheimischen Reptilien die Art mit der größten Bandbreite ihrer Vorkommensverbreitung. Sie besiedelt sonnige und schattenreiche Habitate gleichermaßen, während die anderen Eidechsenarten und auch Schlangen trocken-warme Lebensräume meist bevorzugen. Somit zeigt das Kartierungsergebnis in Hinblick auf die Tiergruppe der Reptilien nur eine geringe Wertigkeit.

Nach Bewertung des aktuellen Kartierungsergebnisses können folgende Beeinträchtigungen durch den geplanten Bebauungsplan in Hinblick auf die Reptilienfauna auftreten:

1. baubedingt

- Verletzung und Tötung von allgemein häufig verbreiteten Blindschleichen beim Abtrag des Oberbodens

2. anlagebedingt

- Habitatverluste für allgemein häufig verbreitete Blindschleichen

3. betriebsbedingt

- keine



7 Tagfalter

7.1 Vorgehensweise

In Teilen des Plangebietes finden sich Wiesenflächen sowie Gehölzbestände. In diesen Habitatsbereichen wurde parallel zu den mehrfachen Kontrollgängen im Jahresverlauf zum Vorkommen von Reptilien auch nach Tagfaltern gesucht (Termine s. in Kap. 6).

7.2 Untersuchungsergebnisse

Im Rahmen der 2017/18 durchgeführten Kartierungsgänge wurden allerdings auch bei günstigen Witterungsverhältnissen nur sehr wenige Tagfalter beobachtet. Gerade einmal drei Arten wurden insgesamt registriert (s. Tab. 6). Wertgebende Arten waren nicht darunter.



Abbildung 14: Verschiedene Wiesenbereiche innerhalb des Planungsgebietes mit überwiegend artenarmem Blühhorizont (1. Zeile: Zierrasen und Pferdeweide an der B 274, 2. Zeile: hohes Gras neben Reithalle und C-Falter, 3. Zeile: Wiesen links und rechts der Rheinstraße im Bereich des Verkehrskreisels an der L 335)

Tabelle 6: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Tagfalterarten

Art	Lat. Name	Rote Liste RLP	Rote Liste D	FFH-Richtlinie	BNatSchG
C-Falter	<i>Nymphalis c-album</i>	–	–	–	–
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	–	–	–	–
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	–	–	–	–

Auffällig war, dass die Wiesen und Gebüsche im Betrachtungsbereich nur einen sehr eingeschränkten Blühhorizont boten. Wie bei Vielschnittwiesen üblich, traten im Jahresverlauf nur wenige Blüten auf und auch die Anzahl an blühenden Arten war vergleichsweise gering. Abb. 14 zeigt Beispiele von monotonen Blühaspekten der verschiedenen Wiesenflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Dominierende Pflanzen sind Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Weiß- und Rotklee (*Trifolium repens/pratense*), Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Brennessel (*Urtica dioica*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) sowie Gräserarten eutropher Wiesen (z. B. die Gattungen *Agropyron*, *Bromus*, *Festuca*, *Holcus*, *Lolium*, *Poa* usw.) und randständig auch Weiden (*Salix* spec.) und Schneeball (*Viburnum* spec.).

In Hinblick auf planungsrelevante Tagfalter der FFH-Anhangsliste (z. B. die zwei einheimischen Wiesenknopf-Bläulinge) wurde gezielt nach habitatbedeutsamen Pflanzen für diese Falterarten, wie den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Ausschau gehalten. Dies blieb allerdings ergebnislos.

7.3 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten

Unter den Tagfaltern, die die oben aufgeführten, allgemein häufigen und verbreiteten Blühpflanzen zur Eiablage, als Raupenfutter- oder Nektarpflanzen bevorzugen, herrschen ebenfalls hauptsächlich ubiquitäre Arten vor. Das Kartiierungsergebnis scheint dieser verarmten Artenzusammensetzung bei den Wiesenblumen Rechnung zu tragen und das Fehlen planungsrelevanter Tagfalterarten zu erklären.

Nach Bewertung des aktuellen Kartierungsergebnisses können folgende Beeinträchtigungen durch den geplanten Bebauungsplan in Hinblick auf die Tagfalterfauna auftreten:

1. baubedingt

- Verletzung/Tötung von allg. häufigen Tagfalterarten beim Abtrag des Oberbodens

2. anlagebedingt

- Habitatverluste für allg. häufige Tagfalterarten

3. betriebsbedingt

- keine



8 Bewertung

8.1 Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten

Der Geltungsbereich des B-Plans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ liegt innerhalb der Gemarkung der Stadt Nastätten. Gebietsflächen des Naturschutzes sind weder dort noch im Wirkungsumfeld vorhanden. Erst in >4 km Entfernung befinden sich Schutzflächen der europäischen Gebietskulisse NATURA 2000.

Deshalb kann eine Betroffenheit der europäischen Schutzgebiete als ausgeschlossen gelten.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange außerhalb von Schutzgebieten

Artenschutzrechtliche Belange sind aber auch außerhalb von Schutzgebieten zu beachten. Hierbei sind drei Tatbestände zu klären (vgl. Kap. 2):

- 1.) Führt das Vorhaben zu einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten?
- 2.) Können durch das Vorhaben besonders geschützte Tierarten gefangen, verletzt oder getötet werden?
- 3.) Werden durch das Vorhaben streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt?

8.2.1 Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“

Die Nutzung des Plangebietes als Vogelnistplatz für diverse Hecken-, Baum- und Gebäudenischenbrüter ist nachgewiesen. Hierbei handelt es sich aber nach dem Kartierungsergebnis um ubiquitäre Arten, die zum Großteil ohnehin jedes Frühjahr neue Nester bauen. Für Brutvögel in Baumhöhlen stehen keine kartierten Biotopbäume zur Verfügung (s. Kap. 4). Bestandsbedrohte Haussperlinge brüten nachweislich an Gebäuden innerhalb sowie am Rande des Untersuchungsgebietes und können auch weitere Hallen und Schuppen innerhalb des Plangebietes nutzen.

Besatznachweise in Bäumen, Heckenbereichen oder auch Gebäudeteilen durch andere Tierarten (z. B. Fledermäuse oder Bilche) ließen sich nicht erbringen. Nutzungspotenziale sind insbesondere für Fledermäuse aber vorhanden, sowohl an den zahlreichen Gebäudefassaden, als auch in einem „Biotopbaum“ mit tieferen Spalten. Deren Nutzung ist aber auf die Sommermonate und durch Einzeltiere eingeschränkt, da weder großvolumige Hohlräume erkennbar sind, noch dickwandige Höhlenwände eine Frostsicherheit bieten können.

Ähnlich stellt sich die Situation für Reptilien dar. Aus dieser Tiergruppe wurden nur Blindschleichen kartiert (im Nordwesten, am Rande des Plangebietes), deren Erhaltungszustand aufgrund ihrer allgemeinen Häufigkeit und Verbreitung als günstig eingeschätzt wird, weshalb besondere Schutzbereiche ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einzufordern sind.



8.2.2 Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“

Dies kann theoretisch bei allen Rodungsarbeiten geschehen. Besonders hoch ist diese Gefahr, wenn der Belaubungszustand der Sträucher und Gehölze während der Vegetationsperiode zu einem leichten Übersehen von versteckt im Laub der Baumkronen oder mitten im Gebüsch sitzenden Tieren führt. Beispielsweise können abgelegte Eier und nicht flugfähige Jungvögel sich bei drohenden Gefahren nicht durch Flucht aus dem Risikobereich retten. Der Gesetzgeber hat deshalb pauschale Verbotszeiträume für Gehölzrodungen vorgegeben, die einzuhalten sind, um diese Gefahr für in Hecken und Bäumen brütende Vögel auf ein unerhebliches Maß herab zu setzen. An großen Fensterscheiben kann es zudem zu Vogelschlag kommen.

Bei Abbruch der Gebäude sowie Rodung des kartierten Biotopbaums muss damit gerechnet werden, dass sich gegebenenfalls schützenswerte Wildtiere, wie Fledermäuse (ggf. a. Bilche), dort aufhalten. Auch können Neubesiedlungen jederzeit erfolgen und bedürfen bei der Entdeckung während der Räumung im Einzelfall einer Rettungsumsiedlung durch fachlich geschultes Personal.

Auch Eidechsen (hier Blindschleichen) können im Zuge von Räumungsarbeiten mit schwerem Gerät eventuell nicht rechtzeitig fliehen, vor allem wenn sie sich in Winterstarre befinden oder während Schlechtwetterperioden als wechselwarme Tiere auch im Sommer bewegungseingeschränkt sind. Auch die Beräumung von abgelegten Reptilieneiern (z. B. in Erd-, Sand- oder Komposthaufen) kann bei Umschichtung in der Reifungszeit zu einem Jahrgangsausfall führen.

8.2.3 Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“

Unter den streng geschützten Tieren sind außerhalb der Avifauna nach derzeitiger Einschätzung im Plangebiet höchstens Fledermäuse als Bewohner in den Gebäudefassaden oder dem einen kartierten Biotopbaum zu erwarten. Diese sowie Brutvögel dürfen während ihrer Fortpflanzung, Aufzucht oder Überwinterung nicht erheblich gestört werden. Dies bedeutet, dass durch eine evtl. Störung sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht nachhaltig verschlechtern darf. Durch eine vorlaufende Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Populationen vermieden werden.



9 Planungshinweise und Kompensationsmaßnahmen

Bezüglich der oben dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen auf die örtlichen Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere können verschiedene Kompensationsmaßnahmen formuliert werden. Im Sinne der Eingriffsregelung ist hierbei eine hierarchische Abfolge einzuhalten: Vermeidung, Sicherung, Ausgleich und Ersatz. Für die betroffenen Tiergruppen werden Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken, aber auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung erforderlich sind.

9.1 Ergebnis der Konfliktanalyse

In Tab. 7 wird das Resultat der artweisen Prüfung der Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für alle prüfungsrelevanten Arten (Brutvögel oder streng geschützte Arten im Planungsgebiet sowie randlich dazu), zusammenfassend dargestellt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass

1. gemäß § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1 eine Verletzung oder Tötung in der Regel nur dann eintritt, wenn Individuen der betroffenen Art innerhalb des Plangebietes aktuell Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nachweislich oder sehr wahrscheinlich nutzen, bzw. während ihres Aufenthalts innerhalb des Plangebietes (z. B. als Nahrungsgast) nicht rechtzeitig aus dem Gefahrenbereich fliehen können (z. B. in Jahreszeiten mit Bewegungseinschränkungen der Tiere).
2. gemäß § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 2 eine eingriffsbedingte Störung für die betroffene Art zu einer erheblichen Beeinträchtigung auf Ebene der lokalen Population führt (d. h. eine nachhaltige Verminderung ihrer Überlebenschancen, ihres Fortpflanzungserfolges oder ihrer Reproduktionsfähigkeit anzunehmen ist), mit der Folge einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes im ökologisch-funktionalen Umfeld, was insbesondere bei Arten in bereits ungünstigem Erhaltungszustand zu prüfen ist.
3. gemäß § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3 der Verlust einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte hierbei die Existenz von wiederkehrend genutzten Brutplätzen oder anderweitigen Versteckplätzen der betroffenen Art innerhalb des Plangebietes voraussetzt und ein Ausweichen in benachbarte Bereiche innerhalb oder außerhalb des Plangebietes nicht möglich ist (z. B. aufgrund einer ausgeprägten Bindung der Art an ein kleines, vom Vorhaben komplett in Anspruch genommenes Revier).

Daraus abgeleitet wird schließlich kenntlich gemacht, welche Maßnahmentypen artenschutzrechtlich erforderlich sind, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes zu verhindern, oder um bei einem unvermeidbaren Eintreten eines Verbotstatbestandes die Ausnahmevoraussetzung zu erfüllen.



Tabelle 7: Artweise Prüfung von europarechtlich geschützten Tierarten hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG

EZ (RLP): Erhaltungszustand der Vorkommen in Rheinland-Pfalz: rot = ungünstig-schlecht, gelb = ungünstig-unzureichend, grün = günstig, grau = unbekannt

Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3: Ergebnis der Prüfung der Verbote Nr. 1 („Verletzung/Tötung“), Nr. 2 („Störung“) u. Nr. 3 („Ruhestättenverlust“) des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: – = keine Verbotsauslösung, + = Verbotsauslösung / Ausnahmeverfahren erforderlich (orange hinterlegt)

Vermeidung: – = Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, B = Vermeidungsmaßnahmen umfassen eine Bauzeitenregelung (zumeist die winterliche Baufelderschließung), + = weitere Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, ++/(++) lokalpopulationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der erheblichen Störung sind erforderlich/wünschenswert

CEF: +/- = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (blau hinterlegt) sind bzw. sind nicht erforderlich

FCS: +/- = im Rahmen des Ausnahmeverfahrens sind populationsstützende Maßnahmen erforderlich (blau hinterlegt) bzw. sind nicht erforderlich

Deutscher Artname	EZ (RLP)	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Vermeidung	CEF	FCS
Vögel							
Amsel	grün	+	–	–	B	–	–
Blaumeise	grün	+	–	–	B	–	–
Buchfink	grün	+	–	–	B	–	–
Eichelhäher	grün	+	–	–	B	–	–
Elster	grün	+	–	–	B	–	–
Girlitz	grün	–	–	–	–	–	–
Grünfink	grün	–	–	–	–	–	–
Haubenmeise	grün	–	–	–	–	–	–
Hausrotschwanz	grün	+	–	–	B	–	–
Haussperling	rot	+	+	–	B, +	+	–
Heckenbraunelle	grün	–	–	–	–	–	–
Kleiber	grün	+	–	–	B	–	–
Kohlmeise	grün	+	–	–	B	–	–
Mönchsgrasmücke	grün	+	–	–	B	–	–
Rabenkrähe	grün	+	–	–	B	–	–
Rotkehlchen	grün	+	–	–	B	–	–
Singdrossel	grün	–	–	–	–	–	–
Sommergoldhähnchen	grün	+	–	–	B	–	–
Zilpzalp	grün	+	–	–	B	–	–
Säugetiere							
Braunes Langohr	grün	+	–	+	B, (++)	–	–
Fransenfledermaus	grün	+	–	+	B, (++)	–	–
Graues Langohr	grün	+	–	+	B, (++)	–	–
Große Bartfledermaus	grün	+	–	+	B, (++)	–	–
Großer Abendsegler	grün	–	–	–	–	–	–
Großes Mausohr	grün	–	–	–	–	–	–
Kleine Bartfledermaus	gelb	+	+	+	B, +	+	–
Wasserfledermaus	grün	+	–	+	B, (++)	–	–
Zwergfledermaus	grün	+	–	+	B, (++)	–	–

Im Folgenden werden die wesentlichen Resultate der artenschutzrechtlichen Prüfung benannt.



a) Nr. 1: Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere

Durch die zeitliche Beschränkung der **Gehölzrodung** zur Baufeldfreimachung auf das Winterhalbjahr wird erreicht, dass keine brütenden Vögel mit Freinestern in Gebüsch oder Baumkronen verletzt oder getötet werden, bzw. abgelegte Eier oder noch flugunfähige Jungvögel zu Schaden kommen. Auch für Biotopbäume und Gebäudefassaden u. ä. mit Eignung als Fledermausquartier sind die Rodungs- und Beräumungszeiten auf die Aktivitätszeiten dieser Tiere abzustellen, um das Verletzungs- und Tötungsrisiko zu minimieren. Kritische Jahreszeiten sind für alle Fledermausarten die Sommermonate (Wochenstubenperiode) sowie der Zeitraum des Winterschlafs, wenn die Tiere in frostfreien Quartieren hängen und sich bewegungsunfähig darin aufhalten. Letzteres trifft innerhalb des Plangebietes höchstens für einen leerstehenden Kellerraum des Wohnhauses zu. Eine Bauzeitenregelung, kombiniert mit einer fachkundigen Kontrolle während der **Gehölzrodung des einen Biotopbaums** und dem **Abbruch der Gebäude** sowie im Bedarfsfall der Durchführung einer Rettungsumsiedlung, reduziert daher das Verletzungs- und Tötungsrisiko auf ein signifikant unerhebliches Niveau für alle betroffenen Arten.

Große, **spiegelnde Fensterfronten** oder Gebäudefassaden nehmen Vögel bei ungünstigem Sonnenstand vielfach nicht als Hindernis wahr. Dadurch kann es anlagebedingt zu Kollisionen kommen, auch mit Todesfolge für die Vögel. Entspiegelte Gläser oder andere erprobte Gegenmaßnahmen können dies wirkungsvoll verhindern (s. z. B. SCHMID et al. 2012).

Fledermäuse können bei Verfolgung von nachtaktiven Faltern u. a. Insekten, die durch Beleuchtungsanlagen großräumig angelockt werden, in der Nähe von stark befahrenen Verkehrswegen (hier B 274 oder L 335) einem erhöhten Risiko der Kollision mit dem Straßenverkehr ausgesetzt sein. Insbesondere der **hohe UV-Lichtanteil in Quecksilberdampflampen** wirkt diesbezüglich ungünstig auf Nachtfalter („Sich-tot-fliegen“ im Lichtkegel und Verbrennen an unverkapselten Lampen) und dadurch auch für ihnen nachstellende Fledermäuse. Alternative Leuchtmittel stehen aber zur Verfügung und gehören aufgrund ihres geringeren Stromverbrauchs mittlerweile ohnehin zum Standard.

b) Nr. 2: Störung

Durch Rodungsarbeiten sowie Lärm, Stäube, Erschütterungen und Bewegungsunruhe durch Baustellenfahrzeuge während der Fortpflanzungs-, Eiablage- und Schlupfzeiten kann es zu Störungen kommen, durch die z. B. **brütende Vögel** während der Ei- und Nestlingsversorgung zur Flucht gedrängt werden und in der Folge Gelege auskühlen oder frisch geschlüpfte Tiere zu einem vorzeitigen Verlassen ihres Schlupfstandortes veranlasst werden. Dies kann alle Brutvögel in Baustellennähe betreffen, wiegt aber bei Arten in ungünstigem Erhaltungszustand auf Ebene der lokalen Population schwerer. Doch sind beim Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten die festgestellten Vorkommen derartiger Vogelarten nur in wenigen Bereichen nischenreicher Gebäudefassaden nachgewiesen (1 – 2 Reviere des Haussperlings) oder Brutstätten befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und seiner vorgesehenen Baufelder (weiteres Brutpaar des Haussperlings). Eine Beeinträchtigung wird dann reduziert, wenn die bereits oben aufgeführte Rodungszeitbegrenzung eingehalten und als weitere Vermeidungs- oder Bestandssicherungsmaßnahme die Aufhängung geeigneter Nistkästen vor Brutbeginn vorgenommen wird. Erforderlich und populationsstützend sind genauso Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches oder auch in angrenzenden Flächen im



ökologisch-funktionalem Umfeld. Störungsempfindliche **Fledermausquartiere** befinden sich nach bisheriger Kenntnis nicht innerhalb des Baufeldes. Und die Plangebietsfläche stellt aufgrund ihrer Größe kein essenzielles Nahrungshabitat dar, weshalb auch diesbezüglich ebenfalls keine störungsbedingte Beeinträchtigung dieser Tiergruppe gesehen wird.

Selbst die unvermeidbare Beeinträchtigung von **Eidechsenvorkommen** innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches (hier nur Blindschleichen nachgewiesen) hat keine nennenswerte Auswirkung auf das Vorkommen der Art im weiteren Umfeld. Die vorgefundene Anzahl an Tieren ist sehr gering. Der landesweit günstige Erhaltungszustand der einzig betroffenen Art erfordert keine spezifischen Maßnahmen zur Unterstützung der lokalen Population.

c) Nr. 3: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten sieht einige Gehölzrodungsarbeiten vor, einschließlich einer Beräumung des Oberbodens für die bauliche Erschließung des Geländes. Dadurch werden ohnehin immer nur temporär genutzte Nistplätze in Freinestern von allgemein verbreiteten und häufigen **Brutvögeln** verloren gehen, die allerdings im nahegelegenen Umfeld entsprechenden Ersatz finden. Ein Biotopbaum mit geeigneten Strukturen für spaltenbewohnende **Fledermäuse** wurde im Plangebiet ausgemacht. Werden Ersatzpflanzungen vorgenommen sowie Nistkästen ausgebracht, ist mit keinem nachhaltigen Verlust an Vogelbrutstätten zu rechnen, einschließlich für Haussperlinge mit einem „ungünstigen-schlechten Erhaltungszustand“ in Rheinland-Pfalz. Mit einer Geländeeräumung werden auch bestehende Saumbiotope sowie kleine Holzstapel und Steinhaufen aufgelöst, was auch ggf. Versteckplätze von **Eidechsen** betrifft. Streng geschützte Arten sind aber davon nicht betroffen.

Im Nachgang zur geplanten Neubebauung des Plangebietes sollen die verbleibenden Freiflächen wiederbegrünt (evtl. inkl. Fassaden- und Dachbegrünung) und Laubbäume gepflanzt werden (zusätzlich ist auch die Bepflanzung in einer externen Ausgleichsfläche im räumlich-funktionalen Umfeld möglich), die in einigen Jahren auch eine größere Blattmasse ausbilden. Die bauzeitlich beschränkten Einbußen an Gebüsch und Bäumen werden das lokale Vorkommen allgemein verbreiteter und häufiger Singvogelarten sowie auch die Nahrungssuche der Fledermäuse aus dem Umfeld deshalb nicht nachhaltig vermindern.

d) Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte

Innerhalb des Plangebietsareals kommen nach vorliegender Kenntnis keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten vor oder sind dort zu erwarten. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist deshalb auszuschließen.

Für a) - d) gilt:

Da durch das Vorhaben unter Zugrundelegung unten präzisierter Kompensationsmaßnahmen gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. **Die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen kann entfallen.**



e) Betroffenheit weiterer besonders geschützter, wild lebender Tierarten

Über die Betroffenheit der oben aufgeführten, europarechtlich geschützten Tierarten hinaus, leben nach derzeitiger Kenntnis im Areal des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten keine weiteren Faunenelemente, die z. B. aufgrund ihrer Listung in der Bundesartenschutzverordnung nach § 44 in Verbindung mit § 7 BNatSchG ebenfalls grundsätzlich zu schützen wären.

9.2 Vermeidungsmaßnahmen

In Tab. 8 wird für mehrere Arten die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen sind in Kap. 9.1 abgeleitet worden. Projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen zielen auf den Schutz vor Verletzung und Tötung ab und sind zwingend erforderlich für die Schonung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder für den Schutz vor Störungen.

Tabelle 8: Übersicht der Vermeidungsmaßnahmen

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Profitierende Arten
1 V _{AS}	Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Gehölzrodung nur im Zeitraum 01.10. – 29.02.)	Alle Vogelarten
2 V _{AS}	Fachkundige, ökologische Umweltbaubegleitung bei der Fällung eines Biotopbaums und dem Abbruch der Gebäude (für ein ggf. erforderliches Abfangen und eine Rettungsumsiedlung)	Haussperling und andere Nischenbrüter unter den Vögeln und alle Fledermausarten
3 V _{AS}	Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten durch Einsatz für die Außenbeleuchtung von ausschließlich Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren	Alle Fledermausarten und (nachtaktiven Falterarten)
4 V _{AS}	Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. gro-	Alle tagaktiven Vogelarten



Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Profitierende Arten
	ße Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad	
5 V _{AS}	Ersatz der baubedingten Einbußen an Gebüsch und Bäumen innerhalb des B-Planareals (z. B. über Festsetzung einer Grundstücksbegrünung mit einheimischen Laubbäumen) und ggf. auch außerhalb davon (z. B. Entwicklung eines 10 – 30 m breiten, stufigen Waldrandes und einer Streuobstwiese auf insgesamt ca. 3.100 qm ⁸), innerhalb des betroffenen Naturraums und im ökologischen Zusammenhang der lokalen Vogel- und Fledermauspopulationen	Alle Vogelarten (Heckenbrüter u. Waldarten) und alle Fledermausarten

9.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d. h. CEF-Maßnahmen (*Measures to ensure the „continued ecological functionality“*), zielen auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ab.

In Tab. 7 wurde für den Haussperling und eine spaltenbewohnende Fledermausart die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Deshalb ist die Aufhängung von 2 Sperlingskoloniekästen und 1 Fledermausspaltenkasten erforderlich (s. Abb. 15).



Abbildung 15: Beispiele von Vogelnistkästen (links: Sperlingskasten als Koloniekasten mit 3 Löchern, rechts: Fledermausspaltenkasten)

⁸ Die Größe ermittelt sich aus der Länge von großkronigen Baumreihen innerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten (= 310 m) x einer Mindestbreite von 10 m für einen funktionalen, stufig aufgebauten Waldrand. Die Fläche eines Erhalts an großkronigen Laubbäumen, der Wiedereingrünung sowie einer ggf. ebenfalls zum Ausgleich empfehlenswerten Streuobstwiese (Eignung für viele Vogel-, Fledermaus- und Bilcharten) kann hierauf anteilig angerechnet werden und eine Waldrandgestaltung ggf. vollständig ersetzen.

9.4 Weitere Kompensationsmaßnahmen für besonders geschützte Arten

Über die oben aufgeführten, zwingenden Maßnahmen zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nach Kap. 9.1 ein Bedarf an weiteren Kompensationen für Vögel und Fledermäuse zur Stützung der lokalen Populationen in Hinblick auf die Abwehr erheblicher Störungen. Auch allgemeine Maßnahmen mit empfehlendem Charakter (Hinweise) sind hier zusammengetragen.

Die ergänzende Maßnahmenliste umfasst:

- Unmittelbare Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)
- Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt)
- Neben den drei Ersatzkästen (2x Vogel- u. 1x Fledermauskasten) zum Ausgleich des Verlustes von 1 – 2 Brutstätten des Haussperlings und einem Biotopbaum sollen zur Förderung des Vorkommens dieser beiden Tiergruppen noch **jeweils bis zu 21 Vogel- und Fledermauskästen**⁹ für den anlagebedingten Biotopverlust aufgehängt werden. Beispiele verschiedener Kastentypen können der Abb. 16 u. 17 entnommen werden. Als Hangplatz kann dazu auch z. B. eine Gebäudeseite des Einzelhandels herangezogen werden sowie sind Fassadeneinbausteine empfehlenswert (s. Abb. 17). Auch lohnt es sich, statt eines Teils der Fledermauskästen auf einer vom Verkehr abgewandten Gebäudeseite ein größeres Spaltenquartier aus sägerauhen Brettern anzulegen. Eine schematische Zeichnung findet sich dazu in Abb. 17.

⁹ Diese Anzahl ergibt sich bei Zugrundelegung einer vollständigen Baumrodung des Plangebietes (310 m großkronige Bäume, vgl. Fußnote 8) sowie dem Verlust an 140 m Dachkante/Fassadenverkleidung mit Quartieroptionen für Vögel und Fledermäuse (310 m + 140 m = 450 m). Pro 10 m wird ein Ersatzkasten angesetzt, was in der Summe 45 Kästen ergibt. Da 3 Kästen bereits als CEF-Maßnahme veranschlagt sind, reduziert sich die Anzahl zusätzlicher Kästen auf 42. Je hälftig auf die beiden profitierenden Tiergruppen sind das 21 Vogel- und 21 Fledermauskästen.





Abbildung 16: Beispiele von Vogelnistkästen (links: Schnäpper-/Meisenkasten mit verschiedenen Lochgrößen, rechts: Nischenbrüterhöhle) (Bilder Archiv BG NATUR)

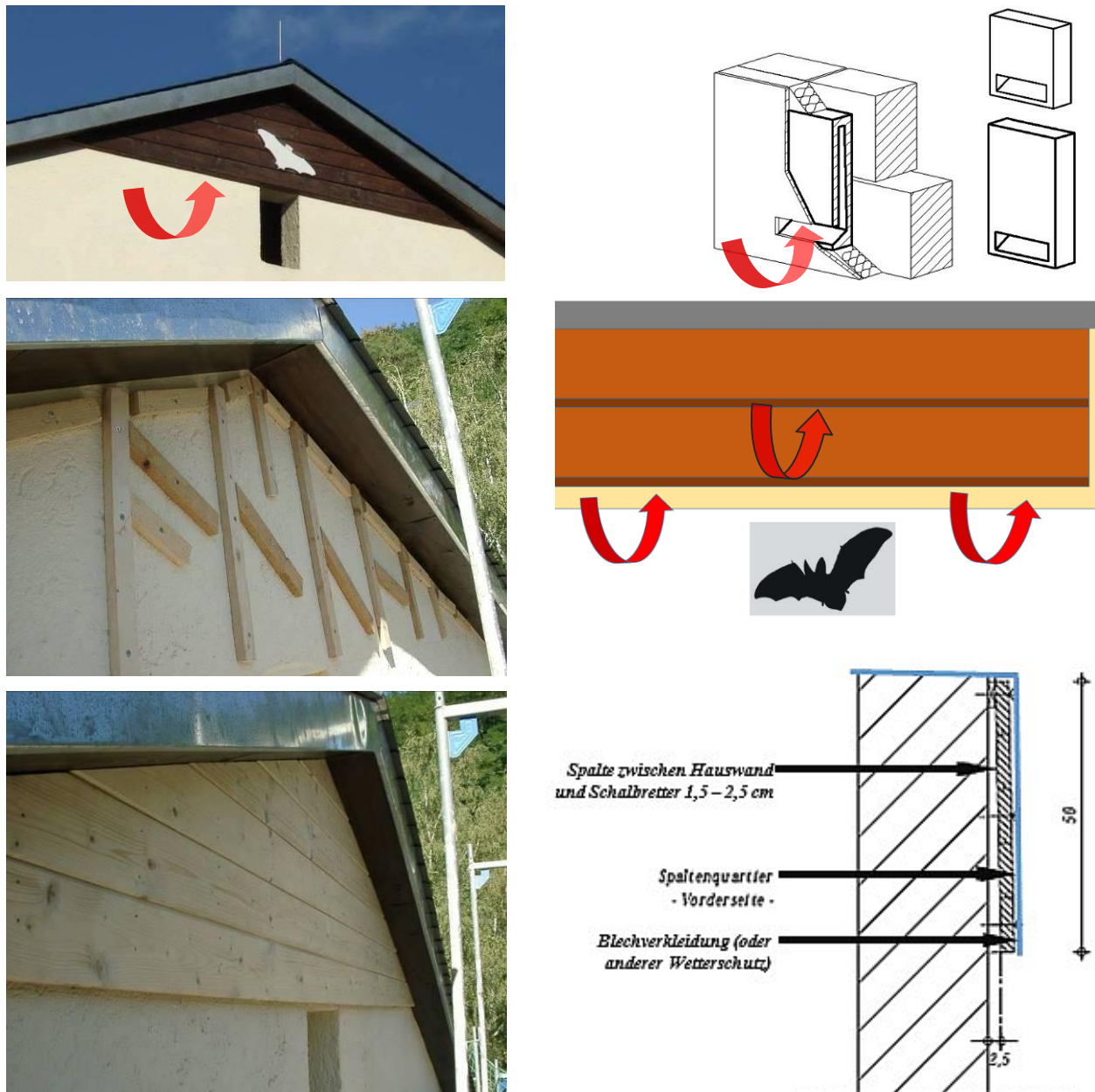


Abbildung 17: Beispiele von Fassadeneinbausteinen für Fledermäuse (oben-rechts) sowie von Bretterverschalungen (links und Mitte-/unten-rechts) (Bilder Archiv BG NATUR sowie Schemazeichnung unten-rechts mit freundlicher Genehmigung der GWW, Wiesbaden)

- Anlage von mind. 1 Steinschüttung, teilweise mit Reisigüberwurf, zur Förderung von Versteckplätzen für bodengebunden lebende Kleintiere (Blindschleichen), idealerweise bereits im Rahmen der Baugebieterschließung:

Die Steinschüttung sollte möglichst 80 cm in den Boden eingesenkt sein, um auch als Winterquartier für Eidechsen dienen zu können und ca. 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie muss über eine Mindestgrundfläche von ca. 2 m x 2 m verfügen. Eintrag von Sand als Basis des Schüttmaterials, darauf gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 300 – 400 mm, gemischt mit Stroh. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere, möglichst dunkle Steine (ca. 60 – 250 mm) verwendet werden, die sich bei Sonneneinstrahlung schnell aufheizen.

10 Fazit

☞ Die Prüfung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Rheinstraße / L 335“ in Nastätten hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden **artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

11 Verwendete Literatur

- BAUER H.-G., P. BERTHOLD, P. BOYE, W. KNIEF, P. SÜDBECK & K. WITT (2002):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. – Ber. Vogelschutz **39**: 13 – 60.
- BRAUN, M., A. KUNZ & L. SIMON (1992):** Rote Liste der in Rheinland-Pfalz gefährdeten Brutvogelarten (Stand: 31.6.1992). – Fauna und Flora in Rheinland-Pfalz **6(4)**:1065 – 1073, Landau.
- DIETZ, C. & A. KIEFER (2014):** Die Fledermäuse Europas. Kennen, bestimmen, schützen. – Kosmos Verlag. 394 S., Stuttgart.
- DIETZ, C., O.V. HELVERSEN & D. NILL (2007):** Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. – Franckh-Kosmos Verlag. 399 S., Stuttgart.
- EU (2003):** Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (92/43/EWG) und Vogelschutzrichtlinie (79/409/ EWG), <http://europa.eu.int/en/comm/dg11/news/natural/>.
- EU (2003):** Vogelschutzrichtlinie der EU, Direktive 79/409/EEC on the conservation of wild birds, Anhang 1.
- GRÜNWARD, A. & G. PREUB (1987):** Säugetiere (Mammalia). – Ministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.): Rote Liste Wirbeltiere. – Eigenverlag, 13 – 19. Mainz.
- MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Biologische Vielfalt **70(1)**: 115 – 153. Bonn-Bad Godesberg.
- RUNKEL, V., G. GERDING & U. MARCKMANN (2018):** Handbuch: Praxis der akustischen Fledermauserfassung. – Tredition. 244 S., Hamburg.
- SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1998):** Die Fledermäuse Europas: kennen – bestimmen – schützen. – Franckh-Kosmos Verlag. 265 S., Stuttgart.
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2008) [NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL]:** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. – 4. Fassung, 30. November 2007. Berichte zum Vogelschutz **44** (Sept. 2008).

Oberwallmenach, der 16.11.2018

Malte Fuhrmann

Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann

