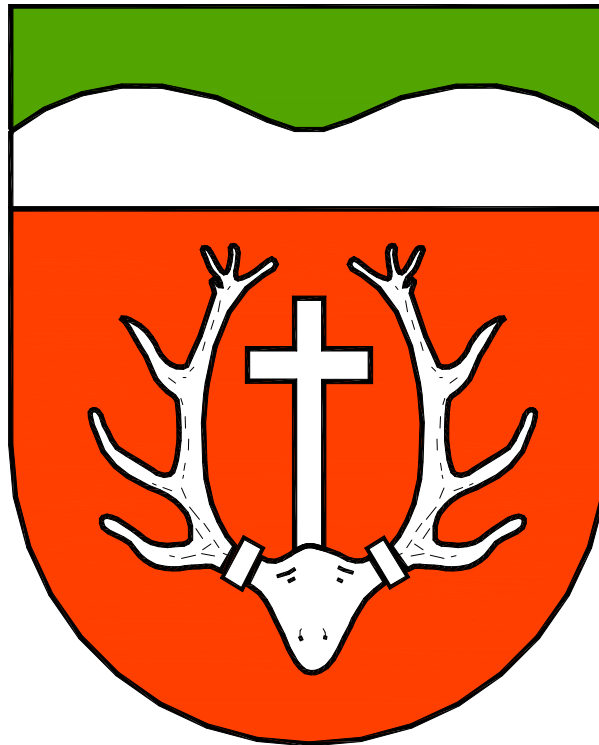


Ortsgemeinde Zerf



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Zerf Teilbereich “Beim Zerfer Kreuz“

Stand : 15.05.2014

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Zerf
Fassung für den Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis :**Teil A Alternativenprüfung**

1	Aufgabenstellung der Alternativenprüfung.....	1
2	Allgemeine Bestandsaufnahme.....	2
2.1	Lage im Raum - die Ortsgemeinde Zerf.....	2
2.2	Überörtliche Planvorgaben.....	3
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan Region Trier.....	3
2.2.2	Naturschutzfachliche Belange	4
2.2.3	Sonstige Standortfaktoren.....	4
3	Bestandsaufnahme für die Einzelstandorte mit Bewertung.....	5
3.1	Golfplatz hinter der Kirche.....	8
3.2	Bei der Mühl	10
3.3	Herrenbungert	12
3.4	In der Breitwiese	14
3.5	Ecke Bahnhofstraße / Frommersbacher Straße	16
3.6	Unterste Knaubert	18
3.7	Oberste Knaubert.....	20
3.8	Bei Reuschbrück	22
3.9	Schinkenberg	24
3.10	Am Frommersbacher Weg.....	26
3.11	nördlich Schulstraße	28
3.12	zwischen Poststraße und Schule	30
3.13	Beim Zerfer Kreuz	32
3.14	Oberm Baierehaus	34
3.15	Lagerplatz Deeswiese.....	36
3.16	Zusammenfassung der Bewertung	38
4	Zusammenfassung der Ergebnisse	39
4.1	Empfehlungen aus planerischer Sicht	39

Teil B Begründung

1	Planungsgrundlagen	40
1.1	Bereich der Änderung des Bebauungsplans	40
1.2	Ausgangslage	40
1.2.1	Historische Entwicklung des Gebietes.....	40
1.3	Konkreter Anlass zur 2. Bebauungsplanänderung	40
2	Planung	41
2.1	Verfahrensübersicht	41
2.2	Städtebauliche Planungsziele	41
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise	42
2.2.2	Verkehrerschließung	44
2.2.3	Ver- und Entsorgung	44
2.2.4	Gestaltung	44
2.2.5	Flächenbilanz	45
2.3	Belange des Naturschutzes	46
2.3.1	Natur und Umwelt	46
2.3.2	Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	46
2.3.3	Wasserhaushalt und Boden	47
2.3.4	Klima und Luft	47
2.3.5	Landschaftsbild und Kulturgüter	47
2.3.6	Fazit.....	47
3	Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange.....	47
4	Maßnahmen	49

Tabellenverzeichnis :

Tabelle 1 :	Bewertungskriterien für die vergleichende Untersuchung.....	5
Tabelle 2 :	Bewertung.....	38
Tabelle 3 :	Verfahrensübersicht.....	41
Tabelle 4 :	Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Unzulässigkeit der Art der Nutzung.....	43
Tabelle 5 :	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.....	44
Tabelle 6 :	Flächenbilanz.....	45

Abbildungsverzeichnis :

Abbildung 1 :	Lage der Ortsgemeinde Zerf	2
---------------	----------------------------------	---

Fotos :

Foto 1 :	Fläche 1 aus der Bahnhofstraße von Süd nach Nord.....	9
Foto 2 :	Fläche 1 aus der Bahnhofstraße nördlicher Teil, Parkplatz.....	9
Foto 3 :	Fläche 2 aus der Bahnhofstraße von Süd-Ost nach West	11
Foto 4 :	Fläche 2 aus der Bahnhofstraße von Nord-Ost nach West mit zu querender Ruwer	11
Foto 5 :	Fläche 3 aus der Bahnhofstraße von Nord nach Süd.....	13
Foto 6 :	Fläche 3 unmittelbar davorstehend aus der Bahnhofstraße	13
Foto 7 :	Fläche 4 aus der Bahnhofstraße von Süd nach Nord.....	15
Foto 8 :	Fläche 4 von Süd nach Nord mit zu querendem Bauwerk.....	15
Foto 9 :	Fläche 5 aus der Bahnhofstraße von Ost nach West mit erkennbarer Lage in Senke.....	17
Foto 10 :	Fläche 5 aus der Bahnhofstraße von West nach Ost	17
Foto 11 :	Fläche 6 von der Ruwerbrücke der Frommersbacher Straße von Nord nach Süd	19
Foto 12 :	Fläche 6 aus der Manderener Straße von Süd nach Nord	19
Foto 13 :	Fläche 7 aus der Bahnhofstraße von West nach Ost	21
Foto 14 :	Fläche 7 aus der Bahnhofstraße von Nord nach Süd.....	21
Foto 15 :	Fläche 8 aus der Manderner Straße von Süd-West nach Nord-Ost.....	23
Foto 16 :	Fläche 8 aus der Zufahrt zu Manderner Straße 62 von West nach Ost	23
Foto 17 :	Fläche 9 aus der Manderner Straße von Süd nach Nord-West.....	25
Foto 18 :	Fläche 9 aus der Manderner Straße von Süd nach Nord-Ost	25
Foto 19 :	Fläche 10 aus der Manderner Straße von Nord nach Süd	27
Foto 20 :	Fläche 11 aus dem Fußweg von West nach Ost.....	29
Foto 21 :	Fläche 12 aus der Poststraße Richtung Schule von West nach Ost.....	31
Foto 22 :	Fläche 12 aus der Poststraße von West nach Ost	31
Foto 23 :	Fläche 13 aus der auszubauenden Anbindung von Nord-Ost nach Süd-West	33
Foto 24 :	Fläche 13 aus der Trierer Straße B 407 von Süd-Ost nach Nord-West	33
Foto 25 :	Fläche 14 aus der Trierer Straße von Süd-West nach Nord-Ost.....	35
Foto 26 :	Fläche 14 aus der Deeswiese von Ost nach West	35
Foto 27 :	Fläche 15 aus der Deeswiese von Süd-West nach Nord-Ost	37
Foto 28 :	Fläche 15 aus der Deeswiese von Süd-West nach Nord-Ost mit Lagerplatz im Süden	37

Anhang :

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Übersichtsplan zur Alternativenprüfung

Teil A

Alternativenprüfung

1 Aufgabenstellung der Alternativenprüfung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Zerf "Beim Zerfer Kreuz" dient der Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel. Bisher ist über die Festsetzungen des Bebauungsplans Einzelhandel ausgeschlossen. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll nach Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV nur in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen. Auch wenn sich dieses Ziel auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bezieht, ist auch für nicht großflächigen Einzelhandel, aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der Daseinsvorsorge der weniger mobilen Bevölkerungsteile, die Ansiedlung in den Ortskernen anzustreben. Eine Ansiedlung am Ortsrand sollte nur erfolgen, wenn keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen.

Aufgabenstellung vorliegender Untersuchung ist die Überprüfung von potentiellen Flächen auf deren Eignung als Standort für nicht großflächigen Einzelhandel. Dabei sollen planungsrechtliche Kriterien, die Erschließung sowie Belange des Naturschutzes und Städtebaus im Zusammenhang mit unternehmerischen Standortkriterien berücksichtigt werden. Als mögliche planerische Varianten wurden dabei 15 Alternativen in der Ortslage und an deren Rand untersucht. Standorte ohne Anbindung an vorhandene Bebauung kamen aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Zersiedelung nicht in Betracht.

1. Golfplatz hinter der Kirche
2. Bei der Mühl
3. Herrenbungert
4. In der Breitwiese
5. Ecke Bahnhofstraße/ Frommersbacher Straße
6. Unterste Knaubert
7. Oberste Knaubert
8. Bei Reuschbrück
9. Schinkenberg
10. Am Frommersbacher Weg
11. nördlich Schulstraße
12. zwischen Poststraße und Schule
13. Beim Zerfer Kreuz
14. Oberm Baierhaus
15. Lagerplatz Deeswiese

2 Allgemeine Bestandsaufnahme

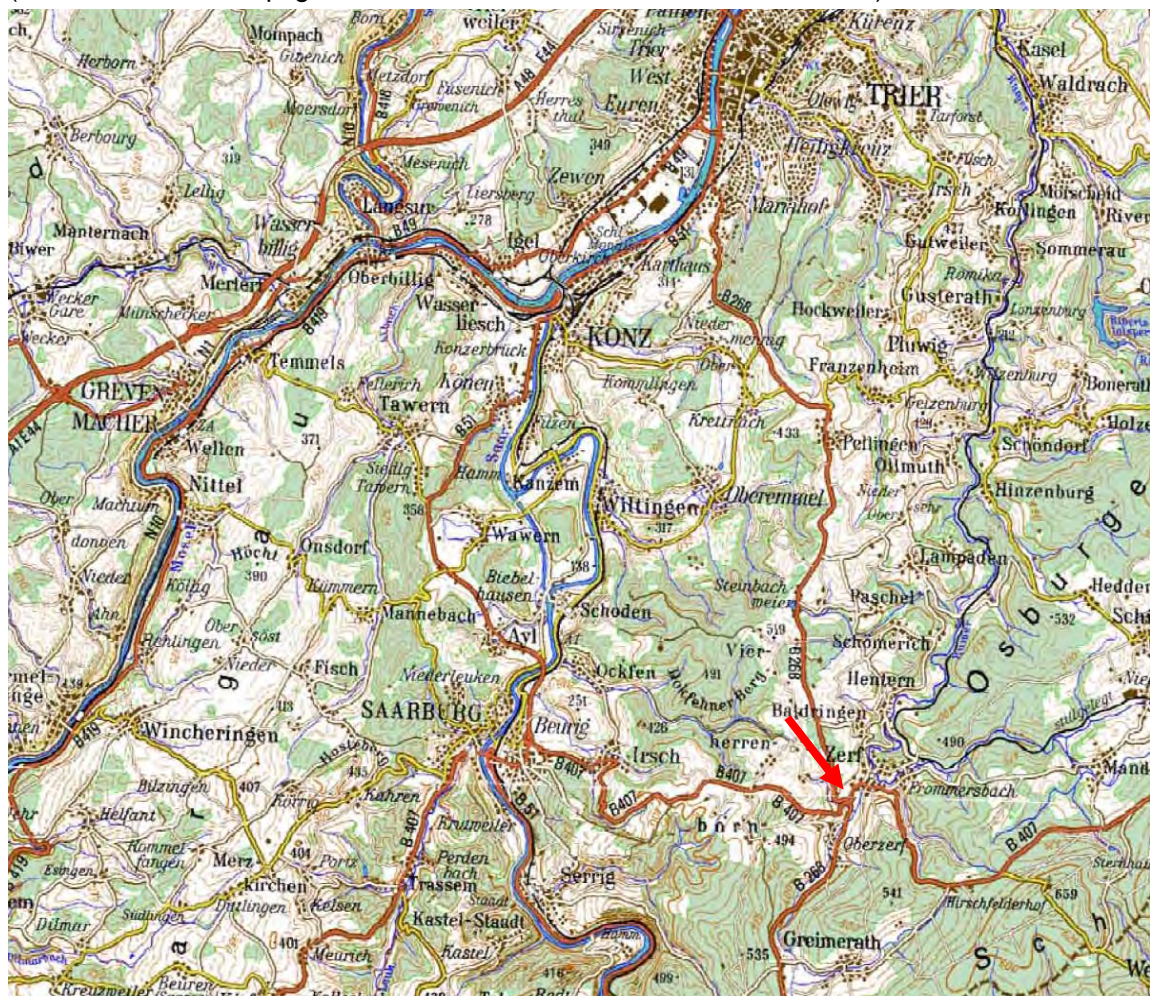
Zunächst werden die Kriterien der Alternativenprüfung wiedergegeben, die für alle Standorte gleich sind und aus diesem Grund in die Bewertung nicht einfließen. Sie dienen lediglich der Information.

2.1 Lage im Raum - die Ortsgemeinde Zerf

Die Ortsgemeinde Zerf liegt ca. 24 km südöstlich des Oberzentrums Trier (Ortmitte Zerf nach Stadtmitte Trier). Das Grundzentrum Kell am See mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung liegt in einer Entfernung von ca. 15 km. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Zerf über die B 407 und die B 268 angebunden.

Abbildung 1 : Lage der Ortsgemeinde Zerf

(Ausschnitt aus der Topografischen Übersichtskarte, Maßstab ca. 1: 200.000)



Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie die Realschule plus Kell am See / Zerf sind im Ort vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Saarburg, Hermeskeil und Trier.

Die Ortsgemeinde Zerf umfasst ca. 1.661 Einwohner (Stand 31.12.2012). Zerf verfügt über ein Lebensmittelgeschäft, Bäckereien, Ärzte, Bankfilialen etc..

Mit touristischer Infrastruktur, wie z.B. einem Waldlehrpfad, ist die Ortsgemeinde Zerf gut ausgestattet. Der Ort bietet einige gastronomische Betriebe, Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen etc.. Die gesamte Gemarkung wird von Wanderwegen durchzogen.

2.2 Überörtliche Planvorgaben

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Das Landesentwicklungsprogramm IV widmet ein gesamtes Kapitel der Daseinsvorsorge. Dabei wird die Zuordnung von grundzentralen Funktionen in Grundzentren mit Ziel 42 auf die Regionalplanung übertragen. Hinsichtlich des Einzelhandels formuliert das LEP IV lediglich Ziele für großflächigen Einzelhandel, was für die Ebene des Landes auch angemessen ist. Inhaltlich ist die Anwendung der Ziele Z 57, Z 58, Z 60 und Z 61 des LEP IV aber auch für nicht-großflächigen Einzelhandel städtebaulich sinnvoll. Für die geplante Ansiedlung in der Ortsgemeinde Zerf kann festgestellt werden, dass die Ortsgemeinde Zerf von der Regionalplanung als Grundzentrum (ehemals Kleinzentrum) dargestellt ist. Zusätzlich sind ihr noch die Funktionen Erholung und die besondere Funktion Wohnen zugewiesen.

Im Entwurf für die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans ist dem Grundzentrum Zerf ein Nahbereich zugeordnet. Dieser besteht aus den Ortsgemeinden Baldringen, Greimerath, Hentern, Lampaden, Paschel, Schömerich, Vierherrenborn und Zerf selbst. Von daher ist das Zentralitätsgebot erfüllt. Die Ortsgemeinde Zerf hat die Aufgabe für die Grundversorgung ihrer und der umliegenden Gemeinden des Nahbereichs zu sorgen bzw. diese durch geeignete Flächenausweisung zu ermöglichen. Derzeit ist die Ortsgemeinde mit dem Einzelhandelsbestand nicht in der Lage diese Grundversorgungsfunktion zu erfüllen (siehe auch BBE : Auswirkungsanalyse). Auf Z 58 wurde schon im Eingangskapitel "Aufgabenstellung" eingegangen. Für den Nachweis der Nichtbeeinträchtigung gemäß Z 60 wurde die Auswirkungsanalyse erstellt, auf die hier verwiesen wird. Einer Agglomeration gemäß Z 61 soll durch die Beibehaltung des Ausschlusses von Einzelhandel auf den übrigen Gewerbeflächen entgegengewirkt werden.

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörungsverfahren beschlossen. Damit hat der ROPneu/E gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht und die Festlegungen im Entwurf des ROPneu sind bei der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen. Im Entwurf des ROPneu/E ist der Ortsgemeinde Zerf auch weiterhin die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen sowie die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Freizeit/Erholung. Des Weiteren hat die Gemeinde das Prädikat nach Kurortegesetz. Zudem ist Zerf bei den kommunalen und interkommunalen Gewerbestandorten mit überörtlicher Bedeutung aufgeführt. Für die Fläche an sich ist in der Planzeichnung zum ROPneu/E ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt, so dass ein besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes und der möglichen baulichen Anlagen zu legen ist.

2.2.2 Naturschutzfachliche Belange

Die gesamte Ortsgemeinde Zerf liegt im Naturpark Saar-Hunsrück und gehört zu der Landschaftsbildeinheit 246.31 Ruwerengtal in der Großlandschaft Hunsrück. Das Ruwerengtal bildet ein tief in den Hunsrücksschiefer eingeschnittenes Kerbtal mit steilen Talflanken, die vor allem im nördlichen Teil häufig von Felsen durchsetzt sind. Die Talhänge sind ihrerseits durch zahlreiche kurze und tiefe Seitentäler unterbrochen. Insbesondere im Nordteil des Landschaftsraums ist der Bach auf eine schmale Talsohle beschränkt, während im südlichen Teil mehrere, durch die Lagerung und Struktur der Gesteine bedingte Talaufweitungen einen breiteren Talboden bilden. Die Ruwer ist über weite Strecken naturnah. Die Talhänge sind überwiegend bewaldet, sieht man vom Teilabschnitt südlich von Zerf ab, wo Offenland dominiert. Das Waldbild wird im Abschnitt zwischen Pluwig und Kimmlerhof bei Schömerich von Komplexen von niederaldartig genutzten Trocken- und Gesteinshaldenwäldern, Felsen und Trockengebüschen bestimmt, während im übrigen Teil des Ruwerengtals Misch- und Nadelholzbestände den größeren Anteil bilden.

Keine der Alternativflächen liegt innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes oder ist als Fläche für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans fließen aufgrund dessen Alters von mehr als 20 Jahren nicht in die Bewertung mit ein. Jeder der Alternativstandorte (bis auf Fläche 12) liegt außerhalb der in der Landespflegerischen Zielkonzeption vorgesehenen Bauflächen und widerspräche somit der seinerzeitigen Zielkonzeption.

2.2.3 Sonstige Standortfaktoren

Bei der betrieblichen Standortanalyse für Einzelhandelsansiedlungen werden meist noch Faktoren, wie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und deren Qualifikation sowie das Lohnniveau der Region, die Wirtschaftsfreundlichkeit der zuständigen Verwaltungen, öffentliche Abgaben (wiederkehrende Beiträge, Gewerbesteuerhebesatz, Grundsteuer) und wegen evtl. Synergieeffekte das Freizeitangebot und der Wohnwert in der Umgebung geprüft.

Aufgrund der engen räumlichen Lage der Alternativflächen zueinander und ihrer Lage in der gleichen Verbandsgemeinde sind diese Faktoren für die Untersuchungsgebiete gleich. Dies gilt insbesondere, da bei der Entwicklung einer Fläche zu einem Einzelhandelsstandort, in allen Fällen die Ortsgemeinde Zerf die Planungshoheit hätte und die Abwicklung über die Verbandsgemeindeverwaltung Kell am See erfolgen würde. Deshalb fließen diese Faktoren nicht mit in die Bewertung ein, sie sind für alle Flächen in und um Zerf gleich und somit nicht entscheidungsrelevant.

Bei der Bewertung der Entfernung zu der nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV wird lediglich die Haltestelle Niederzerf, Markplatz berücksichtigt. Die übrigen Haltestellen, Bahnhofstraße, Frommersbacher Straße, Weierbach, Kiga und Schulzentrum werden, obwohl teilweise näher liegend, zu dem jeweiligen Alternativstandort, nicht berücksichtigt, weil hier meist nur eine rudimentäre Verbindung zu Schulzeiten mit ca. 2 Fahrten pro Wochentag angeboten wird. An der Haltestelle Niederzerf, Markplatz werden 7 Fahrten pro Wochentag in der Schulzeit nach Trier, 5 Fahrten nach Saarburg und 8 Fahrten Richtung Greimerath angeboten. Die fachliche Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung ist trotz der auch an der Haltestelle Niederzerf, Markplatz eher geringen Fahrtenpaaren geboten, dies geht schon aus G 62 des LEP IV bzw. G 81 ROPneu/E hervor, nach denen die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden sein sollen.

3 Bestandsaufnahme für die Einzelstandorte mit Bewertung

Für den Kern der Alternativenprüfung werden nun die Kriterien wiedergeben in denen sich die Standorte unterscheiden.

Aufgrund der Vielzahl zu vergleichender Standorte werden die Bestandsaufnahme und deren Bewertung in einem Kapitel vorgenommen. Damit wird aufwendiges Zurückblättern vermieden. Um die Ergebnisse der Alternativenuntersuchung transparent und stets nachvollziehbar zu halten, werden die Untersuchungsgebiete einer Bewertung unterzogen, die in Listenform dargestellt wird.

Tabelle 1 : Bewertungskriterien für die vergleichende Untersuchung

Städtebauliche Kriterien	unternehmerische Standortfaktoren
Grundstück : Grundstücksgröße, Topographie, Zuschnitt der Fläche	Grundstück : Grundstücksgröße, Grundstückspreis, Geländeform (Topographie), Bebaubarkeit, Baugrundbeschaffenheit
Möglichkeit der Erweiterung	Möglichkeit der Erweiterung
Planungsrechtliche Vorgaben : Darstellung im FNP, Ausweisung im B-Plan, unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB, Außenbereich gemäß § 35 BauGB	Planungsrechtliche Vorgaben : Baurecht vorhanden bzw. Aufwand zur Schaffung von Baurecht
Lage integrierte Lage	Lage Entfernung vom Ortskern, hier insbesondere : Ergänzende Einzelhandelsunternehmen, Magnet / Frequenzbringer in unmittelbarer Umgebung
Verkehrsanbindung Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV Anbindung an überörtliche Straßen	Verkehrsanbindung (Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten) Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV Lage im überörtlichen Straßennetz
Standortimage Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und Solitärstandorte (Nichtbeeinträchtigungsgesetz analog LEP IV Z 60)	Standortimage Kunden, Größe des Einzugsgebietes, Kaufkraft, Frequenz, Mitbewerber
leitungsgebundene Infrastruktur (technische Machbarkeit und Kosten) Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	leitungsgebundene Infrastruktur (technische Machbarkeit und Kosten) Wasserversorgung, Abwasserentsorgung
Immissionsschutz Einschränkungen, z.B. wegen Lieferverkehr	Immissionsschutz Einschränkungen, z.B. wegen Lieferverkehr
Naturschutz	Umweltschutzaufgaben

Zwecks Transparenz werden den Alternativflächen Punkte für die Erfüllung der einzelnen Bewertungskriterien gegeben (1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = mittel, 4 = schlecht, 5 = sehr schlecht bzw. Ausschlusskriterium). Die einzelnen Kriterien beinhalten dabei sowohl städtebauliche als auch unternehmerische Aspekte. Mit ausschlaggebend für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes, ist die Akzeptanz der Fläche unter den Marktbetreibern. Es ist wenig sinnvoll einen Einzelhandelsstandort zu planen und zu erschließen, für den sich kein Betreiber interessiert. Demzufolge fließen unternehmerische Gesichtspunkte der Standortwahl mit in die Bewertung ein, wobei diese wiederum häufig städtebaulichen Kriterien entsprechen. Die unternehmerischen Standortfaktoren sind Checklisten für die Standortbewertung für Einzelhändler (z.B. von der IHK Koblenz und Erfurt) entnommen.

Die Bewertungspunkte werden dabei wie folgt vergeben :

Kriterien	Bewertung				
	1	2	3	4	5 = Ausschluss
Grundstück :					
Grundstücksgröße	≥ 6000 m ²	≥ 5500 m ² < 6000 m ²	≥ 5000 m ² < 5500 m ²	≥ 4500 m ² < 5000 m ²	< 4500 m ²
Topographie	flach	leicht hängig	hängig	stark hängig	steil
Zuschnitt der Fläche	quadratisch bis rechteckig, Mindesttiefe 50 m	quadratisch bis rechteckig, Mindesttiefe 40 m	unregelmäßig, Mindesttiefe 30 m	spitz zulaufend, Mindesttiefe 30 m	< als 30 m Bautiefe verbleibend nach Abzug von Restriktionen
Bodenverhältnisse	n.n.	unbekannt	evtl. feucht	voraussichtlich feucht	
Erweiterungsmöglich	ja	ja, geringfügig	evtl.	nein	
Planungsrechtliche Vorgaben :					
Darstellung FNP	nur informativ, ohne Bewertung				
Baurecht	Baurecht vorhanden	B-Plan-Änderung oder B-Plan der Innenentwicklung erforderlich	B-Plan erforderlich	n.n.	
integrierte Lage	ja, Ortskernnah	ja, innerhalb umgebender Bebauung	nein, aber (künftig) mit zwei Seiten an Bebauung angrenzend	nein, aber (künftig) mit einer Seite an Bebauung angrenzend	nein, keinerlei Bebauungsanschluss
Verkehrsanbindung					
verkehrliche Erschließung	vorhanden	vorhanden, aber nur bedingt für Lieferverkehr geeignet	an überörtlicher Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt	Bach oder Grabenüberquerung erforderlich	
Anbindung an überörtliche Straßen	< 200 m	≥ 200 m < 500 m	≥ 500 m < 1000	≥ 1000 m	
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	< 200 m	≥ 200 m < 500 m	≥ 500 m < 800 m	≥ 800 m	
Kundenfrequenz	hoch	mittel	gering	sehr gering	
leitungsgebundene Infrastruktur					
Wasserversorgung	nur Hausanschluss erforderlich	Leitungsverlängerung erforderlich < 50 m	Leitungsverlängerung erforderlich ≥ 50 m und < 100	Verlegung vorh. Versorgungsleitung oder Leitungsverlängerung ≥ 100 m erforderlich	
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss erforderlich	Leitungsverlängerung erforderlich < 50 m	Leitungsverlängerung erforderlich ≥ 50 m und < 100 oder HA unter erschwerten Bedingungen (z.B. Grabenquerung)	Verlegung vorh. Leitung oder Leitungsverlängerung ≥ 100 m erforderlich	
Immissionsschutz	keine Auflagen zu erwarten	evtl. Auflagen zu erwarten	Auflagen zu erwarten	n.n.	
Schutzgebiet	keine	n.n.	n.n.	FFH-Gebiet	
Biotopkartiert	nein nach Lanis	nein nach Lanis, aber Vegetation gibt Anhaltspunkt für Konflikte	nach Lanis Biotoptyp erfasst oder tlw. biotopkartiert	nach Lanis ja	
HPNV	nur informativ, ohne Bewertung				

Erläuterungen zu der Einteilung bei den einzelnen Kriterien :

Ausschlusskriterien wurden sparsam verwandt, hier handelt es sich stets um Kriterien, die eine Nutzung für Einzelhandel tatsächlich unmöglich machen. Alle übrigen Kriterien, werden nur bis zur Punktzahl 4 gewertet, weil davon ausgegangen werden muss, dass rechtliche, infrastrukturelle oder naturschutzfachliche Konfliktpotentiale (unter Umständen allerdings mit erheblichem zeitlichen, finanziellen und Ausgleichs- Aufwand) zu bewältigen sind.

Hinsichtlich des **Immissionsschutzes** würden sich die zu vergebenden Punkte mit der Lage innerhalb von Bebauung meist aufheben. Aspekte des Immissionsschutzes sind aber erfahrungsgemäß technisch lösbar, eine integrierte Lage allerdings ist vorhanden oder nicht. Damit das Ergebnis an dieser Stelle nicht zu Lasten der innerörtlichen Alternativstandorte verfälscht wird, wurde hier das Lagekriterium doppelt gewichtet. Folglich erscheinen in der Zeile „Lage“ die Punkte 2, 4, 6 und 8. Standorte ohne jeglichen Anschluss an vorhandene Bebauung wurden von vorneherein nicht in die Untersuchung aufgenommen. Standorte komplett auf der „Grünen Wiese“ sollten grundsätzlich nicht mehr entwickelt werden.

Zu dem Kriterium der **Kundenfrequenz** muss angemerkt werden, dass hier nicht nur Fußgängerverkehr berücksichtigt werden kann. In der Gemeinde Zerf, d.h. einer Wohngemeinde mit hohem Pendleranteil und rudimentärer ÖPNV-Anbindung im ländlichen Raum wäre moderner Einzelhandel mit einer entsprechend zeitgemäßen Verkaufsfläche, der allein auf fußläufige Kundschaft angewiesen wäre, nicht tragfähig. Von daher muss in der Alternativenprüfung auch die Frequenz an vorbeifahrendem motorisiertem Individualverkehr berücksichtigt werden.

Teilweise sind Punkte aus folgenden Gründen nicht mit Kriterien belegt :

Bodenverhältnisse : Die Bodenverhältnisse können nur aufgrund der Nähe zu Gewässern oder der Vegetation abgeschätzt werden. Sofern es keine Anhaltspunkte für feuchte Bodenverhältnisse gibt, werden diese als „unbekannt“ eingestuft. Da die Bodenverhältnisse nur abgeschätzt werden können, sollen auch die zu vergebenden Punkte nicht zu weit auseinanderklaffen, so dass 1 und 5 nicht vergeben werden.

Baurecht : Baurecht kann jeweils dort geschaffen werden, wo Konflikte nicht vorhanden oder lösbar sind und der Standort mit überörtlichen Zielen vereinbar ist. Sofern Baurecht nur mit erheblichem Aufwand geschaffen werden kann, spiegelt sich dies schon in den übrigen Kriterien wieder. Da keine doppelte Gewichtung erfolgen soll, wird an dieser Stelle nur der zeitliche Aufwand und evtl. durch erforderliche Gutachten zu belegenden Konfliktlösungen in dieses Kriterium einbezogen. Aus diesem Grund werden die Punkte 4 und 5 nicht vergeben.

Immissionsschutz : Grundsätzlich gehen von nicht großflächigem Einzelhandel keine Emissionen aus, die nicht verträglich sind. Gegebenenfalls müssen durch Betriebszeiten, Anlieferungszeiten, Lage der Anlieferungsrampe oder Einhausungen Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Nutzungen getroffen werden. Dies wäre im Bebauungsplan oder Baugenehmigungsverfahren entsprechend gutachterlich zu prüfen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Einzelhandels ist nicht mit unlösbaren bzw. nur mit erheblichem Aufwand lösbaren Immissionskonflikten zu rechnen. Deshalb werden die Punkte 4 und 5 nicht vergeben.

Schutzgebiet : Hier sind nur die Möglichkeiten einer Schutzgebietsausweisung vorhanden oder nicht. Sofern die Fläche in einem Schutzgebiet (hier FFH-Gebiet) liegt, ist mit einem erheblichem gutachterlichen Aufwand für den Nachweis der FFH-Verträglichkeit zu rechnen, deshalb werden nur die Punkte 1 und 4 vergeben, damit findet noch eine zusätzlich indirekte Wertung statt. Die Lage im FFH-Gebiet wird nicht als Ausschlusskriterium benannt, da auch dort eine Befreiung zumindest möglich ist.

3.1 Golfplatz hinter der Kirche

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 9, Flurstücke 286/2 und 287/2	
Grundstücksgröße,	3454 m ² + 1897 m ² = 5351 m ²	3
Topographie	flach	1
Zuschnitt der Fläche	ca. 34 x 135 m	3
Bodenverhältnisse	unbekannt	2
Möglichkeit der Erweiterung	evtl.	3
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Grünfläche (Minigolfplatz) und Parkplatz	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	2
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, ortskernnah	2
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Bahnhofstraße	1
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 260 m Entfernung	2
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 520 m	3
Kundenfrequenz	gering	3
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	Verlegung Hauptleitung	4
Abwasserentsorgung	Verlegung Hauptleitung	4
Immissionsschutz	keine, evtl. besondere Ruhezeiten wegen nahegelegenen Friedhof beachten.	2
Schutzgebiet	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler	4
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen	



Foto 1 : Fläche 1 aus der Bahnhofstraße von Süd nach Nord



Foto 2 : Fläche 1 aus der Bahnhofstraße nördlicher Teil, Parkplatz

3.2 Bei der Mühl

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 9, Flurstück 101	
Grundstücksgröße,	8934 m ²	1
Topographie	flach	1
Zuschnitt der Fläche	ca. 70 x 127 m, Abstand zur Ruwer ist einzuhalten	1
Bodenverhältnisse	voraussichtlich feucht	4
Möglichkeit der Erweiterung	ja	1
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Norden : Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente, Süden : Geschützte Fläche nach § 24 LPflG (heute § 28 Abs. 3 LNatSchG) gemäß FNP	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung	4
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Bahnhofstraße, Überquerung der Ruwer erforderlich	4
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 380 m Entfernung	2
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 640 m	3
Kundenfrequenz	gering	3
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss, aber unter Ruwer	3
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss, aber unter Ruwer	3
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	2
Schutzgebiet	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler	4
Biotopkartiert	Biotoptyp : EC2 Nass- und Feuchtwiese, Biotopkartierte Glatthaferwiese 6306-0070-2009	4
HPNV	feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen	



Foto 3 : Fläche 2 aus der Bahnhofstraße von Süd-Ost nach West



Foto 4 : Fläche 2 aus der Bahnhofstraße von Nord-Ost nach West mit zu querender Ruwer

3.3 Herrenbungert

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück : Grundstücksgröße, Topographie Zuschnitt der Fläche Bodenverhältnisse	Flur 9, Flurstücke 127/4, 125/3 und 126 $5592 \text{ m}^2 + 3896 \text{ m}^2 + 2371 \text{ m}^2 = 11.859 \text{ m}^2$ flach ca. 100 x 110 m, Abstand zur Ruwer ist einzuhalten, aber bei Größe des Grundstücks unproblematisch unbekannt, evtl. feucht	1 1 1 3
Möglichkeit der Erweiterung	ja	1
Planungsrechtliche Vorgaben Darstellung im FNP Baurecht	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2 integrierte Lage	ja, ortskernnah	2
Verkehrsanbindung verkehrliche Erschließung Anbindung an überörtliche Straßen Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	Bahnhofstraße überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 260 m Entfernung ca. 520 m	1 2 3
Kundenfrequenz	gering	3
leitungsgebundene Infrastruktur Wasserversorgung Abwasserentsorgung	Leitungsverlängerung < 50 m Verlegung Hauptleitung	2 4
Immissionsschutz	keine, evtl. besondere Ruhezeiten wegen nahegelegenen Friedhof beachten.	2
Schutzgebiet Biotopkartiert HPNV	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler nein feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen	4 1



Foto 5 : Fläche 3 aus der Bahnhofstraße von Nord nach Süd



Foto 6 : Fläche 3 unmittelbar davorstehend aus der Bahnhofstraße

3.4 In der Breitwiese

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 9, Flurstück 30/2	
Grundstücksgröße,	5659 m ²	2
Topographie	flach	1
Zuschnitt der Fläche	ca. 75 x 75 m, Abstand zum Graben und Großbach ist einzuhalten	1
Bodenverhältnisse	voraussichtlich feucht	4
Möglichkeit der Erweiterung	ja, geringfügig	2
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Geschützte Fläche nach § 24 LPflG (heute § 28 Abs. 3 LNatSchG) gemäß FNP	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2		
integrierte Lage	ja	4
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Gemeindestraße, Überquerung eines Grabens und Bauwerkes erforderlich	4
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 540 m Entfernung	3
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 800 m	4
Kundenfrequenz	gering	3
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss, aber Bauwerk	3
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss, aber Bauwerk	3
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	2
Schutzgebiet	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler	4
Biotopkartiert	tlw. Biotoptyp : EC2 Nass- und Feuchtwiese, Biotopkartierte Glatthaferwiese 6306-0070-2009 und zFM6 Mittelgebirgsbach	3
HPNV	feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen	



Foto 7 : Fläche 4 aus der Bahnhofstraße von Süd nach Nord



Foto 8 : Fläche 4 von Süd nach Nord mit zu querendem Bauwerk

3.5 Ecke Bahnhofstraße/ Frommersbacher Straße

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 11, Flurstücke 1/12 und 552/35	
Grundstücksgröße,	2230 m ² + 4068 m ² = 6298 m ²	1
Topographie	liegt in Senke von Bahnhofstraße zur Ruwer	3
Zuschnitt der Fläche	ca. 100 x 65 m Abstand zur Ruwer ist einzuhalten	1
Bodenverhältnisse	unbekannt, evtl. in Ruwernähe feucht	3
Möglichkeit der Erweiterung	ja, geringfügig	2
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung	4
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Bahnhofstraße	1
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 940 m Entfernung	3
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 1360 m	4
Kundenfrequenz	sehr gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	Verlegung Hauptleitung	4
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss	1
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	2
Schutzgebiet	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler	4
Biotopkartiert	Biotoptyp : BA1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	3
HPNV	feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen und mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 9 : Fläche 5 aus der Bahnhofstraße von Ost nach West mit erkennbarer Lage in Senke



Foto 10 : Fläche 5 aus der Bahnhofstraße von West nach Ost

3.6 Unterste Knaubert

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 11, Flurstück 40/2 und 44 (tlw.)	
Grundstücksgröße,	5749 m ² + ca. 3600 m ² = 9349 m ²	1
Topographie	leicht hängig	2
Zuschnitt der Fläche	ca. 80 x 150 m, Abstand zur Ruwer ist einzuhalten, aber bei Größe des Grundstücks unproblematisch	1
Bodenverhältnisse	unbekannt, evtl. in Ruwernähe feucht	3
Möglichkeit der Erweiterung	ja	1
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Norden : Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente, Süden : gemischte Baufläche	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung	4
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Manderner Straße oder Frommersbacher Straße,	1
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 680 m Entfernung	3
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 1100 m	4
Kundenfrequenz	gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	1
Abwasserentsorgung	Verlegung Hauptleitung	4
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	2
Schutzgebiet	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler	4
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen und mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 11 : Fläche 6 von der Ruwerbrücke der Frommersbacher Straße von Nord nach Süd



Foto 12 : Fläche 6 aus der Manderner Straße von Süd nach Nord

3.7 Oberste Knaubert

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück : Grundstücksgröße, Topographie Zuschnitt der Fläche Bodenverhältnisse	Flur 10, Flurstücke 189/6, 184/17, 184/18, 184/16, 184/10 und 189/5 $589 \text{ m}^2 + 725 \text{ m}^2 + 923 \text{ m}^2 + 747 \text{ m}^2 + 56 \text{ m}^2$ $1722 \text{ m}^2 = 4762 \text{ m}^2$ von der Bahnhofstraße abfallen ca. 90 x 45 m unbekannt	4 4 3 2
Möglichkeit der Erweiterung	evtl. nach Süden	3
Planungsrechtliche Vorgaben Darstellung im FNP Baurecht	Osten : gemischte Baufläche, Westen : Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente tlw. Innenbereich nach § 34 BauGB, tlw. Außenbereich nach § 35 BauGB => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2 integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung	4
Verkehrsanbindung verkehrliche Erschließung Anbindung an überörtliche Straßen Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	Bahnhofstraße überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 1190 m Entfernung ca. 1600 m	2 4 4
Kundenfrequenz	gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur Wasserversorgung Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss nur Hausanschluss	1 1
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	2
Schutzgebiet Biotopkartiert HPNV	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler nein feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen und mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	4 1



Foto 13 : Fläche 7 aus der Bahnhofstraße von West nach Ost



Foto 14 : Fläche 7 aus der Bahnhofstraße von Nord nach Süd

3.8 Bei Reuschbrück

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 12, Flurstück 24/1	
Grundstücksgröße,	19507 m ²	1
Topographie	flach	1
Zuschnitt der Fläche	ca. 125 x 150 m, Abstand zur Ruwer ist einzuhalten, aber bei Größe des Grundstücks unproblematisch	1
Bodenverhältnisse	unbekannt, evtl. in Ruwernähe feucht	3
Möglichkeit der Erweiterung	ja	1
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2		
integrierte Lage	nein, ganz am Ortsrand an Bebauung einseitig angrenzend	8
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Manderner Straße K 68 außerhalb Ortsdurchfahrt	3
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 1550 m Entfernung	4
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 1970 m	4
Kundenfrequenz	sehr gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	1
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss	1
Immissionsschutz	keine, nur minimal angrenzende Wohnbebauung	1
Schutzgebiet	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler	4
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen und mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 15 : Fläche 8 aus der Manderner Straße von Süd-West nach Nord-Ost



Foto 16 : Fläche 8 aus der Zufahrt zu Manderner Straße 62 von West nach Ost

3.9 Schinkenberg

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück : Grundstücksgröße, Topographie Zuschnitt der Fläche Bodenverhältnisse	Flur 9, Flurstücke 107 und 110 (tlw.) 5847 m ² + ca. 4654 m ² = 10501 m ² von der Manderner Straße stark abfallend ca. 150 x 65 m, Abstand zur Ruwer ist einzuhalten, aber bei Größe des Grundstücks unproblematisch unbekannt, evtl. feucht	1 4 1 3
Möglichkeit der Erweiterung	keine	1
Planungsrechtliche Vorgaben Darstellung im FNP Baurecht	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2 integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung im weitesten Sinne	6
Verkehrsanbindung verkehrliche Erschließung Anbindung an überörtliche Straßen Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	Gemeindestraße, Überquerung der Ruwer und eines Gehölzstreifens erforderlich überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 160 m Entfernung ca. 580 m	4 1 3
Kundenfrequenz	sehr gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur Wasserversorgung Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss, aber unter Ruwer nur Hausanschluss, aber unter Ruwer	3 3
Immissionsschutz	keine	1
Schutzgebiet Biotopkartiert HPNV	FFH Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler nein feuchte Variante eines typischen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf mäßig basenreichem Feuchtstandort der Tieflagen	4 1



Foto 17 : Fläche 9 aus der Manderner Straße von Süd nach Nord-West



Foto 18 : Fläche 9 aus der Manderner Straße von Süd nach Nord-Ost

3.10 Am Frommersbacher Weg

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 9, Flurstück 117/4	
Grundstücksgröße,	8708 m ²	1
Topographie	hängig	3
Zuschnitt der Fläche	ca. 70 x 130 m	2
Bodenverhältnisse	unbekannt	2
Möglichkeit der Erweiterung	ja, geringfügig	2
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente, strukturreiches Gebiet mit höherem Anteil naturnaher Elemente	
Baurecht	Innenbereich nach § 34 BauGB => aber B-Plan der Innenentwicklung erforderlich	2
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung	4
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Manderner Straße K 68, innerhalb der Ortsdurchfahrt	1
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 160 m Entfernung	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 580 m	3
Kundenfrequenz	mittel	2
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	1
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss	1
Immissionsschutz	keine	1
Schutzgebiet	keine	1
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 19 : Fläche 10 aus der Manderner Straße von Nord nach Süd

3.11 nördlich Schulstraße

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 8, Flurstück 106	
Grundstücksgröße,	6172 m ²	1
Topographie	hängig	3
Zuschnitt der Fläche	ca. 55 x 110 m	2
Bodenverhältnisse	unbekannt	2
Möglichkeit der Erweiterung	ja, geringfügig	2
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Grünfläche	
Baurecht	Außenbereichsinsel im Innenbereich => B-Plan-Aufstellung der Innenentwicklung erforderlich	2
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, ortskernnah	2
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	nur fußläufig über Poststraße / Schulstraße	4
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 150 m Entfernung	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 170 m	1
Kundenfrequenz	sehr gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	1
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss	1
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	3
Schutzgebiet	keine	1
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 20 : Fläche 11 aus dem Fußweg von West nach Ost

3.12 zwischen Poststraße und Schule

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 8, Flurstücke 16, 17 und 18	
Grundstücksgröße,	772 m ² + 772 m ² + 915 = 2459 m²	5
Topographie	steil	5
Zuschnitt der Fläche	ca. 25 x 110 m	5
Bodenverhältnisse	unbekannt	2
Möglichkeit der Erweiterung	keine	4
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	gemischte Baufläche	
Baurecht	Innenbereich nach § 34 BauGB	1
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, Ortskernnah	2
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Poststraße,	2
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 155 m Entfernung	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 175 m	1
Kundenfrequenz	sehr gering	4
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	
Abwasserentsorgung	Leitungsverlängerung < 50 m	
Immissionsschutz	angrenzende Wohnbebauung	3
Schutzgebiet	keine	1
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 21 : Fläche 12 aus der Poststraße Richtung Schule von West nach Ost



Foto 22 : Fläche 12 aus der Poststraße von West nach Ost

3.13 Beim Zerfer Kreuz

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 2, im Wesentlichen Flurstück 58/12	
Grundstücksgröße,	7183 m ²	1
Topographie	leicht hängig	2
Zuschnitt der Fläche	ca. 50 x 135 m	1
Bodenverhältnisse	unbekannt	2
Möglichkeit der Erweiterung	ja, geringfügig	2
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente	
Baurecht	faktisch Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Änderung erforderlich	2
Lage x 2		
integrierte Lage	nein, aber künftig mit zwei Seiten an Bebauung angrenzend	6
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes auszubauende Trierer Straße	1
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 50 m Entfernung	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 400 m	2
Kundenfrequenz	hoch	1
leitungsgebundene Infrastruktur	wird im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes hergestellt =>	
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	1
Abwasserentsorgung	nur Hausanschluss	1
Immissionsschutz	keine	1
Schutzgebiet	keine	1
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 23 : Fläche 13 aus der auszubauenden Anbindung von Nord-Ost nach Süd-West



Foto 24 : Fläche 13 aus der Trierer Straße B 407 von Süd-Ost nach Nord-West

3.14 Oberm Baierhaus

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 2, Flurstücke 49/2 und 50	
Grundstücksgröße	3444 m ² + 2881 m ² = 6325 m ²	1
Topographie	leicht hängig	2
Zuschnitt der Fläche	ca. 45 x 140 m	2
Bodenverhältnisse	unbekannt	2
Möglichkeit der Erweiterung	ja, geringfügig	2
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente	
Baurecht	Außenbereich nach § 35 BauGB, keine prägenden Gebäude in der Umgebung => B-Plan-Aufstellung erforderlich	3
Lage x 2		
integrierte Lage	nein, mit einer Seite an Bebauung angrenzend	8
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Trierer Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt	3
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 0 m Entfernung	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 360 m	2
Kundenfrequenz	hoch	1
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	nur Hausanschluss	1
Abwasserentsorgung	Leitungsverlängerung ≥ 50 m und < 100	3
Immissionsschutz	keine	1
Schutzgebiet	keine	1
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	mäßig frische Variante eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig basenarmen Silikatböden	



Foto 25 : Fläche 14 aus der Trierer Straße von Süd-West nach Nord-Ost



Foto 26 : Fläche 14 aus der Deeswiese von Ost nach West

3.15 Lagerplatz Deeswiese

Kriterien	Beschreibung	Pkt
Grundstück :	Flur 8, Flurstücke 3/8, 2/3, 3/5 und 1/1	
Grundstücksgröße	2599 m ² + 940 m ² + 285 m ² 1747 m ² = 5286 m ²	3
Topographie	flach	1
Zuschnitt der Fläche	ca. 45 x 140 m, Abstand zum Großbach ist einzuhalten	5
Bodenverhältnisse	unbekannt, evtl. feucht	3
Möglichkeit der Erweiterung	keine	4
Planungsrechtliche Vorgaben		
Darstellung im FNP	Süden : gemischte Baufläche, Norden : geschützte Fläche nach § 24 LPflG (heute § 28 Abs. 3 LNatSchG)	
Baurecht	Innenbereich => B-Plan-Aufstellung der Innenentwicklung erforderlich	2
Lage x 2		
integrierte Lage	ja, innerhalb umgebender Bebauung	4
Verkehrsanbindung		
verkehrliche Erschließung	Deeswiese	1
Anbindung an überörtliche Straßen	überörtliche Straße B 407, Trierer Straße in ca. 110 m Entfernung	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	ca. 270 m	2
Kundenfrequenz	gering	3
leitungsgebundene Infrastruktur		
Wasserversorgung	Leitungsverlängerung ≥ 50 m und < 100	3
Abwasserentsorgung	Verlegung Hauptleitung	4
Immissionsschutz	keine	1
Schutzgebiet	keine	1
Biotopkartiert	nein	1
HPNV	mäßig frische Variante eines Flattergras- Hainsimsen-Buchenwaldes auf mäßig ba- senarmen Silikatböden	



Foto 27 : Fläche 15 aus der Deeswiese von Süd-West nach Nord-Ost



Foto 28 : Fläche 15 aus der Deeswiese von Süd-West nach Nord-Ost mit Lagerplatz im Süden

3.16 Zusammenfassung der Bewertung

Tabelle 2: Bewertung

Kriterien/ Fläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Grundstück :															
Grundstücksgröße	3	1	1	2	1	1	4	1	1	1	1	5	1	1	3
Topographie	1	1	1	1	3	2	4	1	4	3	3	5	2	2	1
Zuschnitt der Fläche	3	1	1	1	1	1	3	1	1	2	2	5	1	2	5
Bodenverhältnisse	2	4	3	4	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	3
Erweiterung möglich	3	1	1	2	2	1	3	1	1	2	2	4	2	2	4
Planungsrechtliche Vorgaben :															
Baurecht	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	2	3	2
integrierte Lage	2	4	2	4	4	4	4	8	6	4	2	2	6	8	4
Verkehrsanbindung :															
verkehrliche Erschließung	1	4	1	4	1	1	2	3	4	1	4	2	1	3	1
Anbindung an überörtliche Straßen	2	2	2	3	3	3	4	4	1	1	1	1	1	1	1
Entfernung zur Haltestelle Marktplatz	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	1	1	2	2	2
Kundenfrequenz	3	3	3	3	4	4	4	4	4	2	4	4	1	1	3
leitungsgebundene Infrastruktur :															
Wasserversorgung	4	3	2	3	4	1	1	1	3	1	1	1	1	1	3
Abwasserentsorgung	4	3	4	3	1	4	1	1	3	1	1	2	1	3	4
Immissionsschutz	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	3	3	1	1	1
Schutzgebiet	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1	1	1	1	1	1
Biotopkartiert	1	4	1	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Summe	40	43	34	46	43	39	46	41	43	28	31	40	26	34	39

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Obige Tabelle zeigt, dass bei dem Vergleich der potentiellen Standorte untereinander die Alternativfläche 13 "Beim Zerfer Kreuz" mit 26 Punkten am Besten abschneidet. Aber auch bei diesem Gebiet handelt es sich, vor allem aufgrund der Lage am Ortsrand, aus städtebaulicher Sicht nicht um einen optimalen Standort. Wird nun aber die gesamte Ortsgemeinde Zerf als Untersuchungsraum angesehen, so ist auch ohne weitere Untersuchungen und Bewertungen, allein aufgrund von Ortskenntnissen und Aussagen von Ortskundigen, offensichtlich, dass es auf dem Gebiet der Ortsgemeinde an alternativen potentiellen Standorten mangelt. Dies führt zu dem Ergebnis, dass der Standort "Beim Zerfer Kreuz" zu einem Einzelhandelsstandort zur Versorgung des Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Zerf entwickelt werden kann und soll, wohingegen alle anderen Varianten für sich isoliert betrachtet, nicht oder noch weniger als Standorte geeignet sind. Ausschlaggebend für das Ergebnis sind dabei weniger unternehmerische als vor allem städtebauliche Kriterien. Die Faktoren, die vor allem zu dem Schluss führen, dass die anderen Standorte weniger geeignet sind, sind die Überdeckung eines Großteil des Gemeindegebietes mit dem FFH-Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler sowie zweier Bauchläufe (Ruwer und Großbach) durch die Ortslage, wodurch die Erschließung einzelner Alternativstandorte unverhältnismäßig erschwert und einen immensen Eingriff verursachen würde.

Große Unterschiede gibt es bei der verkehrlichen Erschließung. Hier muss aufgrund der besonderen Bedürfnisse von Einzelhandel nicht nur auf die Lage an einer Straße mit Erschließungsfunktion an sich geachtet werden, sondern auch deren Querschnitt, d.h. ob die Straße und die Entfernung der Bebauung zur Straßenbegrenzung dafür geeignet ist, regelmäßigen Lieferverkehr aufzunehmen.

Die Entfernung zur nächstgelegenen regelmäßig angedienten Haltestelle des ÖPNV ist erwartungsgemäß für 2/3 der Standorte unbefriedigend.

Die Kundenfrequenz weist ebenfalls starke Unterschiede auf. In den ländlichen Ortsgemeinden ist stets ein wesentlich geringerer Anteil an Fußgängern im Modal Split vorhanden. Dies ist auch der Grund, weshalb in die Bewertung der Kundenfrequenz die Einbeziehung des Pkw-Verkehrs erforderlich ist. Bei diesem Kriterium schneiden deshalb die Standorte an den Bundesstraße besser ab.

4.1 Empfehlungen aus planerischer Sicht

Aus obigen Überlegungen ergibt sich für die Aufgabenstellung folgendes Bild :

1. Änderung des Bebauungsplans "Beim Zerfer Kreuz"

Der zu favorisierende Standort innerhalb des künftigen Gewerbegebietes sollte möglichst landschafts- und ortsbildverträglich zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Auf den übrigen noch freien Flächen des künftigen Gewerbegebietes soll weiterhin Einzelhandel ausgeschlossen bleiben, damit wird eine Agglomeration vermieden.

2. Belebung des Ortskerns

Parallel zu der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes "Beim Zerfer Kreuz" sollte der Ortskern attraktiver werden. Hier gibt es allerdings nur wenig planerische Einflussmöglichkeiten, zumal die Ortsgemeinde in den letzten Jahren schon in den Ort investiert hat. So wurde z.B. die Bahnhofstraße ausgebaut und Flächenarrondierungen für den bestehenden Nah und Gut Markt ermöglicht. Ausschlaggebend werden hier vielmehr private Initiativen sein, die z.B. ein Dorffest veranstalten und gemeinsame Werbung für die Einzelhändler im Ortskern organisieren. Die Rückgewinnung von Kaufkraft aus dem Ort und dem Nahbereich bietet Chancen auch für den Einzelhandel im Ortskern. Hier ist unternehmerischer Einfallsreichtum und z.B. die Anpassung von Warenpräsentationen und Serviceleistungen an einen zeitgemäßen Standard gefragt.

Teil B - Begründung

1 Planungsgrundlagen

1.1 Bereich der Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung "Beim Zerfer Kreuz" umfasst aufgrund der Umstrukturierung der Textlichen Festsetzungen das gesamte Plangebiet. Der Kernbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans liegt im Süden des Bebauungsplans mit den Flurstücken 58/12 und 68/13, Flur 2, Gemarkung Zerf.

Die 2. vereinfachte Änderung kann, wie die 1. Änderung des Bebauungsplans "Beim Zerfer Kreuz" auch, als aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See entwickelt angesehen werden. Es liegen geringe Abweichungen zwischen den Planzeichnungen des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans vor, der Grundsatz als Darstellung als gewerbliche Baufläche ist im FNP vorhanden und die geringfügigen Abweichungen waren bereits bei dem Bebauungsplan 1. Änderung "Beim Zerfer Kreuz" vorhanden.

1.2 Ausgangslage

1.2.1 Historische Entwicklung des Gebietes

Im Jahre 1994 wurde für das Plangebiet mit ministerieller Unterstützung ein modellhafter interdisziplinärer Wettbewerb für eine ökonomische wie ökologische Bauleitplanung durchgeführt. Auf Basis des favorisierten Wettbewerbsentwurfs wurde in den Jahren 1997 bis 2000 dann über ein Gelände von insgesamt 8,4 ha ein Bebauungsplan gelegt. Das prognostizierte Kostenvolumen für eine sachgerechte - ggf. abschnittsweise - Erschließung und die tatsächliche Nachfrage von ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben legten später eine erhebliche Schiefelage offen, welche die Gemeinde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2008 korrigierte. Es entstand ein Gewerbegebietsangebot von wesentlich geringerem Gesamtvolumen mit 2,82 ha, das bzgl. der Kernerschließung weitgehend auf die vorhandenen befestigten Flächen der Trierer Straße (alte Bundesstraßentrasse, seit Jahren teilweise als Mitfahrerparkplatz genutzt) zurückgreift. Für die südliche Teilfläche zu den angrenzenden Bundesstraßen bestand zu Beginn der Umplanung Kontakt zu einem konkret ansiedlungswilligen Betrieb, für andere Flächen lagen Voranfragen vor.

1.3 Konkreter Anlass zur 2. Bebauungsplanänderung

Seit dem Jahr 2008 hat sich allerdings noch keins der Ansiedlungsvorhaben verwirklicht. Es ist derzeit nicht abzusehen, ob die Voranfragen von vor über 5 Jahren und auch der seinerzeitige konkrete Kontakt weiterhin umsetzungswillig sind.

Daraus ergibt sich, dass die Flächen wieder disponierbar werden und bei entsprechender Anpassung des Bebauungsplans auch für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen verfügbar sind. Nun beabsichtigt die Ortsgemeinde Zerf sowieso einen Standort für Einzelhandel in ihrer Ortsgemeinde zu entwickeln. Als geeigneter Standort hat sich durch die Alternativenprüfung in Teil A der Begründung das freie Grundstück in dem geplanten Gewerbegebiet "Beim Zerfer Kreuz" herausgestellt.

Bislang ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandel ausgeschlossen, so dass zur Schaffung von Baurecht der Bebauungsplan diesbezüglich geändert werden muss. Aufgrund der Lage von Zerf an zwei Bundesstraßen und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Tankstelle, sollen auch diese, um entsprechend auch hier die Grundversorgung zu sichern, zulässig sein. Gleiches gilt für Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können, wie es auch der Grundkatalog des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete vorsieht, ausnahmsweise zugelassen werden. Weiterhin wird der Bebauungsplan inhaltlich bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung geändert. Zwecks optimaler Ausnutzung des Flurstücks 58/12 wird die gewerblich zu nutzende Fläche vergrößert und die Grünfläche verringert.

Das Änderungsverfahren wird zudem dazu genutzt einige eher redaktionelle Änderungen vorzunehmen. So wird die Planzeichnung auf den aktuellen Stand des Katasters angepasst und die textlichen Festsetzungen werden jeweils um die Rechtsgrundlagen der Festsetzung ergänzt. Dadurch ist auch eine Umsortierung der Festsetzungen erforderlich geworden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

2 Planung

2.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 3: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung	21.09.2005	
Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Beschluss der Offenlegung	05.09.2007	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans	20.09.2007	
Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans	28.09.2007	29.10.2007
erneute Billigung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit erneutem Beschluss der Offenlegung	23.01.2008	
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans	31.01.2008	
erneute Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans	08.02.2008	21.02.2008
Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans	19.03.2008	
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans	15.05.2008	
Aufstellungsbeschluss über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans	17.02.2014	
Billigung des Entwurfs über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Beschluss zur Einleitung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	17.02.2014	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der 2. vereinfachten Änderung	27.02.2014	
Offenlage des 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	07.03.2014	07.04.2014
Gesamtabwägung und Satzungsbeschluss	15.05.2014	
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. vereinf. Änderung		

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert. Inhaltlich wird hauptsächlich eine Anpassung der Art der Nutzung vorgenommen, wobei sich diese zum Großteil auf den südlichen Teil mit weniger als 22 % des Geltungsbereiches bzw. rund 42 % der Baufläche bezieht. Mit Zulassung von Einzelhandel im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans wird lediglich eine vorherige Einschränkung der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes aufgehoben, d.h. die Feingliederung innerhalb der Art der Nutzung geändert. Die Art der Nutzung an sich (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO wird beibehalten.

Die übrigen Änderungen (wie z.B. der Ausschluss von Bordellen, geringfügige Anpassung der inneren Erschließung nach abgeschlossener Vorplanung der Erschließung) sind eher untergeordneter Natur. Bei der Erhöhung der gewerblichen Baufläche um knapp 11 % handelt es sich um rechnerisch nachvollziehbare Massenmehrungen, denen ein adäquater Ausgleich gegenübersteht. Die Qualität des Eingriffes bedarf keiner erneuten Prüfung.

2.2 Städtebauliche Planungsziele

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Das Nutzungskonzept des gesamten Bebauungsplanentwurfs bleibt im Wesentlichen unverändert. Für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans ist als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ vorgesehen.

Mit der 2. vereinfachten Änderung wird allerdings eine Feingliederung vorgenommen.

In der vorherigen Fassung des Bebauungsplans waren die Allgemein zulässigen Arten der Nutzung des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke als unzulässig erklärt worden. Ebenfalls unzulässig waren 2008 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese werden nun zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Unverändert gegenüber 2008 bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Bebauungsplan erfährt eine Ergänzung hinsichtlich der Unzulässigkeit von Einrichtungen wie erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte, die ohne explizite Erwähnung zu den Gewerbebetrieben allgemeiner Art zählen würden. Die Feingliederung hinsichtlich der zulässigen Schalleistungspegel wurde mit einem neuen schalltechnischen Gutachten überarbeitet. Die Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Flächen im Süden hat dazu geführt, dass die Emissionskontingente, die pro qm festgesetzt sind, neu berechnet werden mussten. Mit dem neuen schalltechnischen Gutachten erfolgte auch eine Aufteilung in mehrere Sektoren, so dass die Flächen, je nach Abstrahlrichtung des Schalls besser ausgenutzt werden können, ohne dass die ausschlaggebenden Immissionsorte mehr Belastung erfahren. Die Koordinaten werden in UTM angegeben. Eine Änderung, die auch konkreter Anlass für die Überarbeitung des Bebauungsplans ist, ist die geplante Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im südlichen Bereich des Bebauungsplans.

Tabelle 4 : Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Unzulässigkeit der Art der Nutzung

Art der Nutzung	Rechtsgrundlage	2008	2014
Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	zulässig	zulässig
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	zulässig	zulässig
Tankstellen mit Ausnahme von Betriebs-tankstellen	§ 8 Abs. 2 Nr. 3, § 1 Abs. 5 BauNVO	unzulässig	zulässig
Anlagen für sportliche Zwecke	§ 8 Abs. 2 Nr. 4, § 1 Abs. 5 BauNVO	unzulässig	zulässig
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 8 Abs. 3 Nr. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken	§ 8 Abs. 3 Nr. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO	unzulässig	unzulässig
Einrichtungen wie erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte	§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 9 BauNVO	zulässig	unzulässig
Feingliederung der Emissionskontingente (Überarbeitete Feingliederung gemäß aktuellem Schalltechnischen Gutachten mit der gleichen Schutzfunktion wie 2008)	§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO	Feingliederung	Feingliederung
Verkaufsflächen für Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Ziele der Raumordnung sowie die Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.	§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 9 BauNVO	unzulässig mit Ausnahmen im gesamten Plangebiet	zulässig in GE1 und GE2, sonst wie 2008

Die Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Tabelle 5 : Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise	keine Gebäudelängenbeschränkung, aber optische Gliederung alle 12 bis 15 m
GRZ	0,8
Oberkante bzw. Firsthöhe in Bezug zum Erdgeschoss	10,00 m
max. sichtbare Wandhöhe talseits	10,00 m

2.2.2 Verkehrserschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird minimal angepasst. Parallel zu der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird die Planung der Verkehrsanlage erstellt. Hier ergaben sich minimale Korrekturen, insbesondere im Bereich der Einmündung der inneren Erschließung in die B 407 und hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Auf die Festsetzung zur Höhenlage der Straße kann nun nach Vorliegen der Straßenplanung verzichtet werden. Die auszubauende innere Erschließung wird optimal in das Gelände eingepasst, wobei der Bestand die Grundlage bildet. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine sogenannte „Straßenmeisterlösung“ als Linksabbieger, die detailliert mit dem Landesbetriebe Mobilität abgestimmt ist. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ist somit ohne Behinderungen oder Gefährdungen des fließenden Verkehrs auf der B 407 sichergestellt. Die Aufweitung zum Linksabbiegen wird im Zuge der Sanierung der B 407 hergestellt.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen derzeit noch bis zum Gebäude Trierer Straße 2. Bereits zu Beginn der Planung war beabsichtigt, die leitungsgebundene innere Erschließung mit der inneren verkehrlichen Erschließung anzulegen. Dies wird nun, da absehbar ist, dass sich die Flächen vermarkten lassen, umgesetzt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zugunsten der besseren Ausnutzung der Bauflächen auf das Retentionsbecken verzichtet. Die Versickerung findet nun unterirdisch über Rigolen statt. Das System der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit den Verbandsgemeindewerken und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz im Bauleitplanverfahren abgestimmt worden und wird von diesen mitgetragen. Eine Abflussverschärfung gegenüber der Bestandssituation bzw. eine Erhöhung der Hochwassergefahr, auch am Großbach, wird nicht eintreten.

2.2.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt. Dies betrifft auch die Vorgaben der Höhe der baulichen Anlagen, so dass die landschaftliche Einbindung in Kombination mit der Eingrünung wie 2008 gegeben ist.

2.2.5 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich durch die Bebauungsplanänderung wie folgt dar :

Tabelle 6 : Flächenbilanz

Nutzung	Bestandsaufnahme 2008	2008	2014	Differenz Planung 2008 zu 2014
Wiesen mittlerer Standorte	21300			
Strauchhecke	300			
Baumhecken	230			
Baumweiden	150			
Wiesenböschungen	600			
Bundesstraße B 407	2950	2.950	3036	+ 86
davon befestigte Fläche	1225	1.275	1334	+ 59
davon Grünfläche	1725	1.675	1702	+ 27
Projektstraße mit allen befestigten Anteilen	1800	1.755	1798	+ 43
Stellplätze (Mitfahrerparkplätze)		445	201	- 244
Zufahrten		120		- 120
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	600	600	801	+ 201
davon befestigte Fläche*			401	
davon Grünfläche*			401	
Landwirtschaftlicher Weg	240	240	292	+ 52
Fußweg	15	15	15	0
Landwirtschaftlicher Wendeweg	0	600	592	- 8
davon wegen Bodenver- dichtung als "versiegelt" anzurechnen	0	120	118	- 2
Öffentliche Grünflächen inkl. Wasserführungen	0	3.100	2148	- 952
Private Grünflächen (zu Grundstück "Gärtner")	0	1.000	1127	+ 127
Bauflächen	0	13035	14445	+ 1410
davon mit GRZ max. zu versiegelnde Fläche	0	10428	11556	+ 1128
davon unversiegelt zu be- lassen	0	2607	2889	+ 282
private Grünflächen (als Bestandteil der privaten Buchgrundstücke)	0	4320	3890	- 430
Geltungsbereich	28.185	28.180	28.345	+ 165
davon versiegelte Fläche	3880	14.998	16.115	+ 1117
bereits vorhandene versie- gelte Fläche		2.115	2.427	+ 312
davon neu zu versiegelnde Fläche	0	11.118	13.688	+ 2570

* Nach der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen wird mindestens 50 % der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Grünfläche angelegt.

Durch die Änderung wird die Möglichkeit von zusätzlicher Bodenversiegelung im Umfang von 2570 m² geschaffen, diese werden von der Waldumbaumaßnahme abgebucht.

Teilweise ist die Abweichung in den Flächenbilanzen 2008 zu 2014 der Umstellung der Katastergrundlage und der mittlerweile vorliegenden Neuparzellierung der nördlichen Bebauungspiangrenze sowie der Grünfläche in unmittelbarem Anschluss an das Gebäude Trierer Straße 1 geschuldet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde angemerkt, dass die Öko-Kontofläche der Ortsgemeinde Zerf über Entwicklungsdefizite verfügt. Hier wurde eine Stellungnahme des zuständigen Försters eingeholt, die durch die Beschreibung der bislang erfolgten und geplanten Maßnahmen, die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde aufklären kann.

2.3 Belange des Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Zerf "Beim Zerfer Kreuz" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt :

2.3.1 Natur und Umwelt

Der Kernbereich der Änderung umfasst das südliche Grundstück. Die textliche Anpassung zur Schaffung von Baurecht für nicht großflächigen Einzelhandel wirkt sich nicht auf Natur und Umwelt aus.

Allerdings entfällt das Retentionsbecken und die Baufläche wird insgesamt zu Lasten der privaten Grünflächen vergrößert. Es verbleiben allerdings noch genügend Grünflächen, um das Gebiet landschaftlich einzubinden.

2.3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte ursprüngliche Plangebiet und somit auch die 2. vereinfachten Änderung liegen im Natur-Park Saar-Hunsrück und gehört zum Landschaftserlebnisraum 246.31 Ruwerengtal in der Großlandschaft Hunsrück.

Das Ruwerengtal bildet ein tief in den Hunsrücksschiefer eingeschnittenes Kerbtal mit steilen Talflanken, die vor allem im nördlichen Teil häufig von Felsen durchsetzt sind. Die Talhänge sind ihrerseits durch zahlreiche kurze und tiefe Seitentäler unterbrochen. Insbesondere im Nordteil des Landschaftsraums ist der Bach auf eine schmale Talsohle beschränkt, während im südlichen Teil mehrere, durch die Lagerung und Struktur der Gesteine bedingte Talaufweitungen einen breiteren Talboden bilden. Die Ruwer ist über weite Strecken naturnah. Die Talhänge sind überwiegend bewaldet, sieht man vom Teilabschnitt südlich von Zerf ab, wo Offenland dominiert. Das Waldbild wird im Abschnitt zwischen Pluwig und Kimmlerhof bei Schömerich von Komplexen von niederwaldartig genutzten Trocken- und Gesteinshaldenwäldern, Felsen und Trockengebüschen bestimmt, während im übrigen Teil des Ruwerengtals Misch- und Nadelholzbestände den größeren Anteil bilden.

Das FFH-Gebiet 6306-301 Ruwer und Seitentäler wird nicht tangiert, es liegt in einer Entfernung von gut 600 m.

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder zu erheblich stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

Hinsichtlich der derzeitigen Nutzung sind zu 2008 keine Veränderungen eingetreten, so dass auch aktuell keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vorliegen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Es liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch die 2. Änderung des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

2.3.3 Wasserhaushalt und Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber 2008 eine größere Baufläche im Süden mit entsprechend höherer Möglichkeit der Versiegelung geschaffen. Diese wird wie oben erwähnt durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Hinsichtlich des Wasserhaushaltes wird es trotz Wegfalls des Retentionsbeckens keine nachteiligen Veränderungen geben, das anfallende Niederschlagswasser versickert nicht mehr offen sondern unterirdisch. Es wird folglich nach wie vor nicht abgeleitet, sondern verbleibt vor Ort und wird dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

2.3.4 Klima und Luft

Die Möglichkeit der Mehrversiegelung wird sich, unter Berücksichtigung der klimatischen Grundverhältnisse im Hochwald, nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken.

2.3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Die Lage des Grundstücks im Naturpark Saar-Hunsrück sowie im Landschaftserlebnisraum Ruwerengtal wirken sich dahingehend auf die Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes aus, als dass es nicht massiver als schon 2008 bebaut werden soll. Dies wird mit der Übernahme der Ausnutzungsmöglichkeiten und den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, auch gestalterischer Natur, gewährleistet. Denkmäler sind in der Umgebung nicht vorhanden. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die reine Änderung nicht beeinträchtigt.

2.3.6 Fazit

Insgesamt betrachtet führt die Änderung zu einer Mehrversiegelung mit entsprechenden Eingriffen in das Schutzgut Boden. Hier erfolgt entsprechender Ausgleich durch Waldumbau. Auf die übrigen Schutzgüter wird sich die reine Änderung nicht negativ aus. Die Eingrünung bleibt gewährleistet.

3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Die Abwägung der Belange erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung. Hier sei auf die Begründung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 2008 verwiesen. Für die Änderung des Bebauungsplans ist eine erneute Abwägung aller Belange untereinander notwendig. Bezüglich der naturschutzfachlichen Belange lässt sich festhalten, dass durch die geänderte Planung eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um ca. 2.570 m² erfolgt. Diese werden, wie schon im Ursprungsbebauungsplan geregelt, zusätzlich extern ausgeglichen. Eine entsprechende Zuordnung erfolgt in den Hinweisen um Bebauungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gingen einige Stellungnahmen ein, die im Rahmen der Gesamtabwägung im Ortsgemeinderat am 15.05.2014 behandelt wurden. Insbesondere die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit überschneiden sich teilweise, so dass die Gesamtabwägung an dieser Stelle thematisch zusammengefasst wiedergegeben wird.

Radonpotential :

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Deshalb wurde der Bebauungsplan um einen Hinweis zum Gesundheitsschutz ergänzt, der den Bauherren Vorsorgemaßnahmen empfiehlt.

Lage der Fläche für Einzelhandel am Ortsrand :

Die IHK Trier und mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit führten an, dass die geplante Fläche, auf der mit der Änderung des Bebauungsplans kleinflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll, nicht integriert bzw. im Ortskern liegt. Eine Beeinträchtigung des ansässigen Einzelhandels mit daraus folgender Schädigung der gewachsenen Strukturen, wurde befürchtet. Negative Beispiele, wie Hermeskeil, wurden genannt. Im Rahmen der Abwägung befasste sich die Gemeinde ausführlich mit der Thematik, wobei die Auswirkungsanalyse, die für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erstellt wurde, die wesentliche Grundlage bildet. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung zwar Auswirkungen auf den vorhandenen Vollversorger im Ort haben wird, die Kaufkraft in Zerf und dessen Nahbereich aber mehr als ausreichend ist, um zwei Betriebe rentabel betreiben zu können. Die prognostizierte Kaufkraftbindung liegt auch nach Verwirklichung des Vorhabens noch weit unter 100 %, nämlich bei 66 %, für die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Das Kaufkraftpotential ist somit auch künftig bei weitem nicht ausgeschöpft.

Alle geprüften Alternativflächen sind weniger geeignet, sei es durch die Grundstücke an sich (Größe, Topografie etc.), Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, weniger Kundenfrequenz oder einer schlechteren Erschließungssituation. Da die Gemeinde durch die Zuweisung der Funktion eines Grundzentrums auch die (planerischen) Voraussetzungen für eine angemessene Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen soll, traf die Gemeinde die Entscheidung an der Bebauungsplanänderung festzuhalten und Einzelhandel auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes zuzulassen. Eine Agglomeration kann durch die beschränkte Größe der Fläche und deren vollständige Ausnutzung durch den ansiedlungswilligen Discounter nicht entstehen.

Kritik an der Auswirkungsanalyse und deren methodischem Aufbau kann zurückgewiesen werden. Das Gutachten entspricht dem Standard und dem kompletten Untersuchungsumfang mit der Prüfung möglicher Auswirkungen sowohl auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche bzw. Zentren als auch den Ortskern von Zerf.

Schalltechnisches Gutachten :

Aufgrund von Anregungen der Kreisverwaltung Trier-Saarburg und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan aus 2008 nochmals neu berechnet. Wegen der vergrößerten Gewerbeflächen ändern sich die Emissionskontingente pro qm für das Gewerbegebiet. Die an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Werte können damit eingehalten werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung :

Die Änderung des Systems der Niederschlagswasserbewirtschaftung von einer oberirdischen Rückhaltung mit Versickerung in einem offenen umzäunten Becken zu einem unterirdischen Rigolensystem mit Versickerung rief Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hervor, die eine Verschärfung der Hochwassersituation insbesondere beim Großbach annahmen. Die Entwässerung wurde mit der zuständigen Fachbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abt. Wasserwirtschaft Regionalstelle Trier abgestimmt. Das Volumen des unterirdischen Rigolensystem wird analog der Rückhaltung im offenen Becken auf ein 10-jähriges Niederschlagsereignis berechnet, so dass zu keiner Verschärfung des Abflusses durch Bebauung und die Änderung des Entwässerungssystem kommen wird. Im derzeitigen Bestand fließt sämtliches Niederschlagswasser der bereits befestigten Flächen ungebremst zum Großbach hin ab. Dies wird mit dem neuen System deutlich abgemildert.

Äußere Verkehrsanbindung :

Aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls Befürchtungen geäußert, dass die äußere Verkehrsanbindung an die B 407 mit einer Straßenmeisterlösung in Bezug auf den durch das Gewerbegebiet und den Einzelhandelsstandort erzeugten zusätzlichen Verkehr nicht ausreicht. Die Straßenmeisterlösung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität als zuständiger Fachbehörde abgestimmt und ist auf den Mehrverkehr und die Belastung der B 407 ausgelegt, so dass die Anbindung angemessen ist.

Erschließungskosten :

Weiterhin gingen aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein, die hinsichtlich der Kosten der Erschließung und eventueller nachträglicher Kosten im Verhältnis zu den Einnahmen durch Grundstücksveräußerungen und Gewerbesteuer Bedenken äußerten.

Hierzu wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass sich die Kostensituation für die Gemeinde gegenüber der Beschlussfassung in 2008 eher verbessert hat. Dies liegt darin begründet, dass der potentielle Erwerber des Grundstückes, auf dem Einzelhandel zugelassen wird, auf Grund der Nutzung der befestigten Fläche (über dem unterirdischen Rigolensystem) als zusätzlicher Parkplatz, die Kosten für die unterirdische Retentionsanlage übernehmen wird. Die Kosten für die ursprünglich geplante, offene und eingezäunte Retentionsanlage dagegen mussten von der Gemeinde getragen werden.

Die Gesamtkosten der Erschließung werden sich daher, ohne die Retentionsanlage, auf rund 530.000,- € belaufen und sind somit geringer als die von der Gemeinde zu tragenden Erschließungskosten aus 2008 mit rd. 550.000,- €

Eine umfängliche kostendeckende Veräußerung der erschlossenen Flächen wird, aufgrund der zu erzielenden Marktpreise für vollerschlossene gewerbliche Baufläche, nicht möglich sein. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst.

4 Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird in Bälde die innere Erschließung erfolgen.

Aufstellung :

Zerf, den _____

Der Ortsbürgermeister