

Sonderbauflächen Seniorenresidenz und Lebensmittelmarkt Trierer Straße

Begründung zur 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) der
Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Ortsgemeinde Osann-Monzel

ENTWURF

10.04.2024



KERN
PLAN 

Sonderbauflächen Seniorenresidenz und Lebensmittelmarkt Trierer Straße

Im Auftrag:



Verbandsgemeinde Wittlich-Land
Kurfürstenstraße 1
54516 Wittlich

IMPRESSUM

Stand: 10.04.2024, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, B.Sc. Raumplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Ortsgemeinde Osann-Monzel in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land strebt die Sicherung ihrer Daseinsgrundfunktionen an. Zur Verwirklichung des doppelten Ziels der örtlichen Nahversorgung und der Altersgerechtigkeit ist nun die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und einer Seniorenresidenz am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Osann-Monzel, südlich angrenzend an die Trierer Straße (L 53) auf einer Grünlandfläche geplant.

Konkreter Auslöser sind die räumlich verflochtenen Interessenbekundungen der Römerhaus Bauträger GmbH zur Errichtung einer Seniorenresidenz (ca. 0,75 ha Sondergebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan), sowie eines Entwicklers im Bereich Lebensmittelhandel bezüglich der Errichtung eines Lebensmittelmarktes (ca. 0,69 ha Sondergebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan), verbunden über eine gemeinsame neu herzustellende Erschließung.

Da sich die Planungen aufgrund ihres Flächenbedarfs (ca. 1,63 ha) nicht im Zentrum der Ortsgemeinde Osann-Monzel verwirklichen lässt, ist ein Ausweichen in den Außenbereich gem. § 35 BauGB auf Flächen erforderlich, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“; „Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit dem Vorschlag Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland“; einer oberirdischen 20-kV-Freileitung; dem Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz,“ sowie einer geplanten und mittlerweile realisierten unterirdischen Hauptwasserversorgungsleitung dargestellt werden.

Die Aufstellung zweier Bebauungspläne ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Lebensmittelmarktes ist auf dieser Grundlage nicht realisierbar.

Der Geltungsbereich der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,63 ha. Eine vereinfachte raumordnerische Prüfung zur Raumverträglichkeit wurde positiv entschieden.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Wittlich-Land hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“ und „Lebensmittelmarkt Trierer Straße“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Seniorenresidenz“ und „Lebensmittelmarkt“, um die Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Lebensmittelmarktes planerisch vorzubereiten. Des Weiteren wird noch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes an die Darstellung der neuen Baufläche angepasst.

Parallel zur 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Osann-Monzel, unmittelbar südlich angrenzend an die Trierer Straße (L 53).

Der Geltungsbereich der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Trierer Straße (L 53) und einen daran angrenzenden Feldwirtschaftsweg,
- im Osten durch einen Gehölzriegel und einen daran anschließenden Feldwirtschaftsweg,
- im Süden durch einen Gehölzriegel und den daran anschließenden Ostelbach,
- im Westen durch Grünflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der 34. Teiländerung

des Flächennutzungsplanes (2006) zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Der Großteil des Grundstückes wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Innerhalb des nördlichen Randbereiches des Plangebietes verläuft, parallel zur Trierer Straße (L 53), ein Feldwirtschaftsweg.

Die direkte südliche Umgebung des Plangebietes ist durch einen Gehölzriegel und den daran schließenden Ostelbach geprägt. Westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

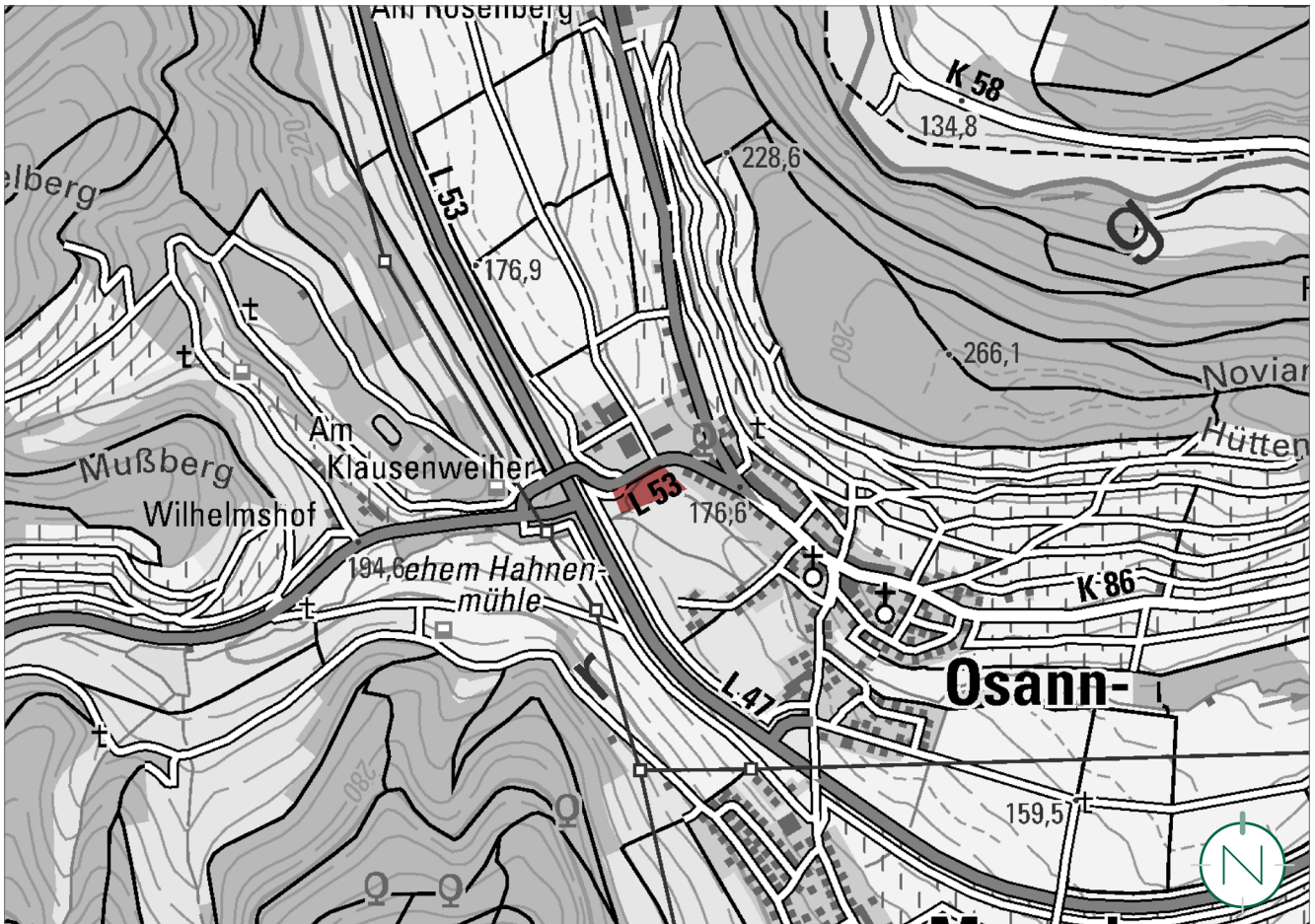
Die nördliche Umgebung wird durch die Trierer Straße (L 53) und das daran angrenzende Gewerbegebiet „Am Weisenstein“ geprägt. Im Osten trennt ein Feldwirt-

schaftsweg das Plangebiet von der gemischt genutzten Bebauung entlang der Trierer Straße (L 53), welche aktuell den Ortsrand Osann-Monzels bildet.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Untersuchungsbereichs befindet sich, bis auf den Bereich der Trierer Straße (Ortsgemeinde, LBM) und der neuen Erschließungsstraße, vollständig im Eigentum der Projektentwickler bzw. werden hierzu Erbbaupachtverträge geschlossen. Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Die Flächen der geplanten Stichstraße und des Feldwirtschaftsweges wird vom heutigen Grundstückseigentümer (Kirchengemeinde St. Peter Osann) durch die Ortsgemeinde erworben.



Lage des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

Vorhabenbezogene Standortfaktoren

In der Ortsgemeinde Osann-Monzel gibt es bislang kein Angebot für altersgerechtes Wohnen im demografisch benötigten Maßstab. Ferner beschränkt sich die Nahversorgung auf Angebote umliegender Orte. Daher wird die Standortsuche auf das Gebiet der Ortsgemeinde eingegrenzt.

Für die Projektentwicklung und die Planung der Ortsgemeinde liegen folgende Standortfaktoren zugrunde:

Integrierte Lage

Sowohl für den Lebensmittelmarkt, als auch für die Seniorenresidenz spielt eine attraktive räumliche Lage und geringe Distanz zum dicht bewohnten Ortskern eine besondere Rolle. Dies ermöglicht einerseits eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung. Gleichzeitig erleichtert dies Senioren den Kontakt zu den Einwohnern und vermeidet die Gefahr der räumlich-sozialen Isolation. Hierbei ist jedoch ein Kompromiss mit der verkehrlichen Lagegunst abzustimmen (Besucher- und Lieferverkehr) und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Mindestgröße

Für den wirtschaftlich rentablen Betrieb eines modernen Lebensmittelmarktes ist die marktübliche Verkaufsfläche eines kleinflächigen Einzelhandelmarktes erforderlich. Dies bedingt ein entsprechend großes Grundstück, insbesondere da auch noch ein Café integriert werden soll. Hinzu treten laut Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Rheinland-Pfalz für Verkaufsstätten ca. 80 bzw. für die Gastronomie 30 Stellplätze, mit einer Stellplatzfläche von insgesamt ca. 2.530 m² (ca. 23 m² pro Stellplatz). Den Kundenbedürfnissen entsprechend, korrigieren Lebensmittelmärkte jedoch im ländlichen Raum diese Richtwerte leicht nach oben (hier ca. 120 Stellplätze). Weiterhin werden Verkehrsflächen für die Anlieferung, sowie Lagerflächen (ca. 520 m²) und ein Außenbereich für das Café benötigt. Dadurch steigt der Flächenbedarf auf 7.000 m² - 8.000 m².

Die Seniorenresidenz benötigt für ihr geriatrisches Konzept mit ca. 100 Pflegebetten auf drei Geschossen entsprechend Pflege-, Gruppen-, Wirtschafts- und Verwaltungsräume. Im Freibereich soll die Einrichtung zudem ausreichend PKW-Stellplätze gemäß

den Vorgaben der Stellplatz-Verordnung erhalten (je acht Betten ist ein Stellplatz nachzuweisen). Rollstuhlgerechte Gärten mit hoher Aufenthaltsqualität sollen die Gesamtanlage abrunden. Somit benötigt die Seniorenresidenz mindestens eine Fläche von ca. 8.400 m².

Um eine kombinierte Realisierung zu ermöglichen ist ein Projektgebiet mit einer Mindestfläche von 1,6 ha erforderlich. Somit bleiben alle kleineren potenziellen Projektgebiete, die kleiner als ca. 7.000 m² bzw. 8.400 m² sind unberücksichtigt.

Flächenverfügbarkeit bzw. Eigentumsverhältnisse

Flächen, die aufgrund ihrer derzeit bestehenden Nutzung (z.B. Landwirtschaft) bzw. durch gültige Pachtverträge sowie schwierige Eigentumsverhältnisse (z.B. Erbengemeinschaften) nicht bzw. auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen bleiben für die Standortfindung unberücksichtigt.

Erschließung

Angesichts des zu erwartenden Besucher- bzw. Lieferverkehrs werden Standorte gesucht, die zentral erreichbar an Verkehrsachsen (Ortsdurchfahrten, L 47/L 53) und bestehenden ÖPNV-Haltestellen liegen und dadurch möglichst wenig Verkehr in empfindliche Baugebiete bringen (z.B. Störung reiner Wohngebiete).

Potenzielle Projektgebiete, die aufgrund ihrer Lage nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind bzw. nur unter erheblichem Aufwand erschlossen werden können, eignen sich nicht als Standort.

Geltendes Planungsrecht

Potenzielle Projektstandorte, die bereits rechtlich überplant wurden oder werden sollen (z.B. Wohngebiete „Im Eichflur“, „Im großen Pesch“), stehen als Projektstandort nicht zur Verfügung.

Topografie

Aufgrund des Flächenbedarfs des Lebensmittelmarktes und der Seniorenresidenz spielt die Topografie des Plangebietes eine wichtige Rolle für die Realisierbarkeit. Flächen mit stark bewegter Topografie sind zur Errichtung beider Nutzungen ungeeignet und kommen daher nicht in Frage.

Ökologische Wertigkeit

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bleiben ökologisch hochwertige Grün- und Waldflächen im Rahmen der Standortfindung unberücksichtigt.

Forst- und landwirtschaftliche Wertigkeit

Landwirtschaftliche Nutzflächen mit langfristig angelegten Sonderkulturen (insbesondere Weinbauflächen), besonders ertragreiche landwirtschaftlichen Flächen (Bodenfunktionswert hoch bis sehr hoch, Bodenwertzahlen über 42) sowie forstwirtschaftliche Flächen scheiden in der Standortfindung gänzlich aus.

Bestehende Restriktionen durch Schutzgebiete

Flächen, die sich innerhalb von Schutzgebieten befinden und somit Restriktionen unterliegen scheiden im Rahmen der Standortfindung ebenfalls aus.

- NATURA 2000-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete),
- gesetzlich geschützte Biotope,
- Flächen bzw. Elemente des Biotopverbundes,
- Hochwasserschutzgebiete.

Eine Ausnahme bilden aufgrund ihrer extensiven Ausweisung Landschaftsschutzgebiete. Diese sind gem. § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 nicht Bestandteile von Bebauungsplänen. Diese werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Römerhaus Bauräger GmbH und ein Entwickler im Bereich Lebensmittelhandel sind mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der Fläche an der Trierer Straße, am westlichen Siedlungsrand von Osann-Monzel, an die Ortsgemeinde herangetreten.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen aufgrund der Flächeninanspruchnahme von ca. 1,63 ha landwirtschaftlicher Fläche, sowie der besucherintensiven Nutzung eine Prüfung des

Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht. Zur Prüfung der Raumverträglichkeit wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Alternativen im Innenbereich

Zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden zunächst Standortalternativen mit ausreichender Größe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Osann-Monzels ausgelotet:

- Zwischen der Moselstraße und der Nikolausstraße in Osann bestünde eine unbebaute Teilfläche, welche eine der Nutzungen aufnehmen könnte, scheidet jedoch aufgrund ihrer ungeeigneten Zufahrtssituation und der Nutzung als Weinbaufläche aus;
- Ferner finden sich einzelne Baulücken, sowie weitere eingestreute Rebstöcke (insbesondere in Monzel) keine der Flächen erreicht jedoch auch nur annähernd eine Größe, die selbst für eine der geplanten Nutzungen genügen würde.

Alternativen im Außenbereich

Da es keine ausreichenden Flächenpotenziale im Innenbereich gibt, wird nun der an die Ortslage angrenzende Außenbereich gem. § 35 BauGB geprüft:

- Durch die Verkehrsachse der stark frequentierten L 53 bzw. L 47, sowie der Ortsdurchfahrten ergibt sich aufgrund des erwartenden Verkehrs ein erster Suchkorridor,
- Aus topografischer Sicht, sowie durch die gebotene Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers scheidet weiterhin ein großer Teil der Ortsgemeinde aus (wie z.B. die Hanglagen entlang der L 53),
- Weitere Flächenpotenziale in ausreichender Größe scheiden aus unterschiedlichen Gründen aus: in Monzel die Flur „Unterm Erbespesch“ im westlichen Hinterliegerbereich der Moselstraße, da es sich um eine Weinbaukultur handelt; in Osann in der Flur „Eichflur“ am südlichen Ortseingang befindet sich eine Höchstspannungsleitung



Alternativenplan. Datengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2022); Daten bearbeitet: Kernplan GmbH

mit 15 m Schutzstreifen; „Im Königspfuhl“ südlich des Oestelbachs an der Gartenstraße birgt die Erschließung zahlreiche Konflikte, in der Nähe ist zudem das Wohngebiet „Im großen Pesch“ geplant; die Flur „Auf der Staudt“ nordwestlich des Gewerbegebietes „Am Weisenstein“ ist zu dezentral und zu schlecht fußläufig erreichbar;

- Es verbleibt lediglich der favorisierte Standort „In der Krumt“, der sich durch seine verkehrsgünstige und fußläufig erreichbare Lage auszeichnet.

An anderen als dem favorisierten Standort ist ein moderner Lebensmittelmarkt, sowie eine Seniorenresidenz in der geplanten Größenordnung nicht in integrierter Lage zu den erforderlichen Bedingungen realisierbar.

Nutzungsverträglichkeit

Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (L 53), Emissionen des Gewerbes nördlich der Trierer Straße, sowie das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplanten

Entwicklung des Grundstückes wird die Ortsgemeinde der anhaltenden Nachfrage nach dem aus dem demografischen Wandel resultierenden Bedarf nach speziellen Einrichtungen für Senioren gerecht.

Konflikte durch das nördlich angrenzende Gewerbe (Garagatorhersteller, Logistik) werden auf Bauplan-Ebene gutachterlich untersucht. Aufgrund des Abstandes und weiterer Wohnnutzung im benachbarten Umfeld ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung bestehen.

Ein Lebensmittelmarkt weist insbesondere durch den Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden Störpotenzial auf, erscheint jedoch im Übergang zur L 47 / L 53 in Anbetracht des gegenüberliegenden Gewerbegebietes vertretbar. Auswirkungen auf die Seniorenresidenz werden, wie oben beschrieben, geprüft.

Angesichts der anthropogenen Vorbelastung des Standortes durch seine Lage am Rande eines bestehenden Gewerbegebietes, im Einflussbereich der L 53/ L 47, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund seiner Nähe zum Ortskern eignet sich der gewählte Standort besonders gut zur Errichtung der Seniorenresidenz und des Lebensmittelmarktes.

Umweltbericht

Parallel zur 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Auswirkungen auf die raumordnerischen Belange



Raumordnung - Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Wie bereits dargelegt, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich) für die hier geplante Seniorenresidenz und einen Lebensmittelmarkt eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Steht die Errichtung von raumwirksamen Nutzungen im Außenbereich konkurrierend zu anderen raumordnerisch vorrangigen Zielsetzungen (z. B. Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz), entfalten diese


Festlegungen Ausschlusswirkungen gegenüber der geplanten Wohn- bzw. Handelsnutzung. Der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat gerade auch bei Planungen im Außenbereich eine hervorgehobene Bedeutung (siehe z.B. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Wie aus den folgenden raumordnerischen Belangen des Standortes, sowie raumordnerische Vorgaben in Bezug auf Lebensmittelmärkte und, soweit vorhanden, zu Seniorenresidenzen, hervorgeht, ist das Vorhaben grundsätzlich mit den Grundzügen der raumordnerischen Planung vereinbar. Ein entsprechend positives Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung seitens

der Unteren Landesplanungsbehörde liegt vor.

Einordnung der raumordnerischen Belange

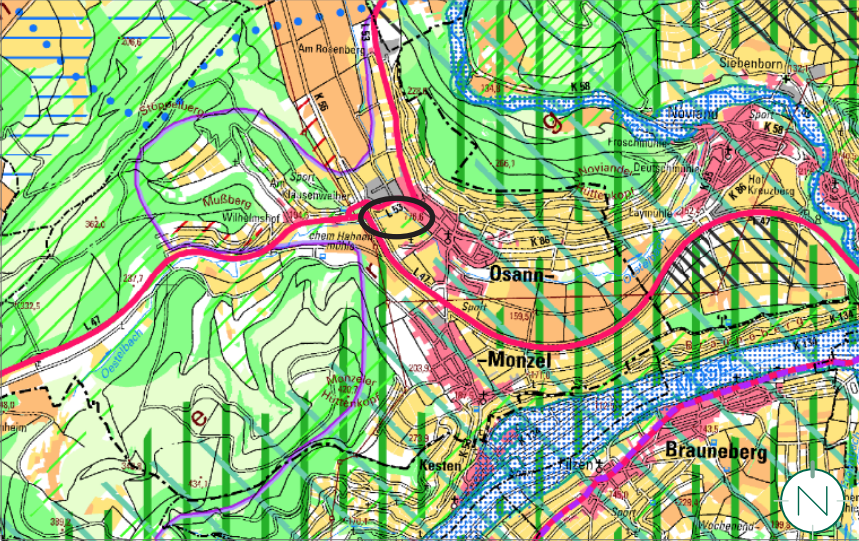
Aussage	Bewertung
Landesentwicklungsprogramm IV inkl. 4. Teilfortschreibung LEP IV vom 30. Januar 2023	
Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G)	
G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.	Die demografische Tendenz spricht für die Errichtung einer Seniorenresidenz. Zwei kleinteilige Lebensmittelgeschäfte sind seit 2012 aus der Ortsgemeinde verschwunden, dies spricht für die Realisierung eines zeitgemäßen Einzelhandelsangebotes.
Landesweit bedeutsamer Bereich für die historische Kulturlandschaft (Moseltal) Z 92 Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.	Aufgrund der vergleichsweise gering ausgeprägten Topografie ist die Errichtung zweier flächenintensiver Bauprojekte nur geringfügig fernwirksam und durch die bereits bestehende gewerblichen Nutzung ist der Makrostandort vorgeprägt.
Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus G 133 Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.	Ein gutes Angebot für die Nahversorgung stellt eine Voraussetzung für den Tourismus dar. Das gewählte Plangebiet hat keine besondere touristische Bedeutung, es werden keine Wanderwege oder ähnliches tangiert.

Aussage	Bewertung
<p>Z 134</p> <p>Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.</p>	<p>Landesweite Bedeutsamkeit in den Bereichen Erholungs-, Erlebnis und Kulturlandschaften stärken die Ortsgemeinde als Wohnstandort und fördern somit die Nachfrage nach den geplanten Angeboten.</p>
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Legende:</p> <p>Landesweit bedeutsamer Bereich für ...*</p> <ul style="list-style-type: none"> ... die Landwirtschaft ... die Forstwirtschaft ... die Rohstoffsicherung ... die Windenergie ... Erholung und Tourismus ... historische Kulturlandschaft ... den Grundwasserschutz ... den Hochwasserschutz <p>Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Biotopverbund Kernfläche / Kernzone Verbindungsfläche Gewässer Welterbe Oberes Mittelrheintal Welterbe Limes </div> <div style="flex: 2;">  <p>Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (Standort markiert) Quelle: Informationssystem der Landesplanung Rheinland-Pfalz; Bearbeitung: Kernplan</p> </div> </div>	
<p>Besondere Vorgaben Einzelhandel</p>	
<p>G 56</p> <p>Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.</p>	<p>Die Ortsgemeinde ist kein zentraler Ort. Dennoch ist eine wohnortnahe Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs auch in Osann-Monzel erstrebenswert.</p>
<p>Z57</p> <p>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.</p>	<p>Messkriterium für regelungsbedürftige Märkte mit Gütern des täglichen Bedarfs ist i.d.R. die Verkaufs- bzw. Geschossfläche (z.B. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04). Da es sich um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt handelt, ist die Nutzung auch in nicht-zentralen Orten, wie der Ortsgemeinde Osann-Monzel zulässig.</p>
<p>Besondere Vorgaben Seniorenwohnen</p>	
<p>G 50</p> <p>Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.</p>	<p>Eine Versorgung mit altersgerechten Wohnraum wird erst durch die geplante Seniorenresidenz möglich.</p>

Aussage	Bewertung
Landschaftsprogramm zum LEP IV Nachfolgend sind überörtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Sicherung der Ziele des Naturschutzes für den Geltungsbereich und dessen Umfeld dargestellt. Diese ergeben sich aus dem Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsprogramm IV.	
Landschaften und Erholungsräume: Gemäß Themenkarte „Landschaftstypen“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV befindet sich der Untersuchungsbereich innerhalb einer waldreichen Mosaiklandschaft (Grundtyp). Die Landschaftstypen stellen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen dar, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind. In der Themenkarte „Erholungs- und Erlebnisräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV ist für den Geltungsbereich der Erholungs- und Erlebnisraum Moseltal ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Moseltal als historische Kulturlandschaft festgelegt.	Die Mosaiklandschaft wird durch zahlreiche eingestreute Siedlungen charakterisiert. Das Gebiet liegt im „Hinterland“ des Moseltals, darüber hinaus im Tal, weshalb nur eine geringe Fernwirksamkeit und Beeinträchtigungen der Landschaftsqualität von ihm ausgeht. Osann-Monzel trägt als Weinbaugemeinde besonders zur markanten regionalen Kulturlandschaft bei - der Planungsbereich als Dauergrünland hingegen kaum.
Arten und Lebensräume: Gemäß Themenkarte „Biotopverbund“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV sind für den Geltungsbereich und den unmittelbaren Nahbereich keine Ziele oder Maßnahmen definiert.	Keine Auswirkungen.
Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume: Gemäß der Themenkarte „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV sind in Bezug auf die klimatische Funktion des Geltungsbereich keine Luftaustauschbahnen oder klimatische Wirkräume vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen) und dem Entwurf Januar 2014 (ROPneu/E)	
zentralörtliche Funktion: Ortsgemeinde Osann-Monzel mit besonderer Funktion Landwirtschaft (L) sowie Freizeit/Erholung (F/E)	
Vorrang- / Vorbehaltsgebiete: <ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine Vorranggebiete betroffen • Teilbereich liegt laut ROPneu/E in Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 	siehe Ausführungen zu G 149 (ROPneu/E)
Allgemeine Ziele und Grundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan 1985 stellt die Plangebietsfläche als „Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung“ und sehr gute bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dar • Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu/E) stellt die Plangebietsfläche weitgehend als „Sonstige Freifläche“ dar. 	siehe Z 45 siehe Z 42 und G 149 (ROPneu/E)
Z 11 Jede Gemeinde hat Anspruch auf die Wahrnehmung ihrer eigenständigen örtlichen Entwicklung, und zwar in allen Funktionsbereichen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge.	Seit 2012 strebt die Ortsgemeinde die Kooperation mit Bauträgern für Seniorenwohnen an. Seither haben überdies die verbliebenen Lebensmittelläden geschlossen, was durch die Planung kompensiert werden soll.
Z 12 Bei der Wahrnehmung ihrer örtlichen Aufgaben haben die Gemeinden die überörtlichen Erfordernisse zu beachten und den Zugang aller Bevölkerungsgruppen zu den örtlichen Angeboten zur Daseinsvorsorge sicherzustellen.	Durch einen Lebensmittelmarkt neben einer Senioreneinrichtung können Senioren weiter am Alltag teilhaben und Bewohner des Ortsteils Osann erreichen den Markt fußläufig (ca. 600 m bis zum Gemeindebüro im Mittelpunkt des Ortsteils Osann).

Aussage	Bewertung
<p>G 14</p> <p>Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereichen Wohnen, gewerbliche Wirtschaft sowie öffentliche und private Dienstleistungen sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgaben gehören Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen, angemessene Auslagerungs- und Erweiterungsflächen für die örtlichen Gewerbebetriebe sowie die Bereitstellung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p>	<p>Seit 2012 ist es erklärtes Ziel der Ortsgemeinde Osann-Monzel einen Investor für ein Bauprojekt für Senioren zu finden. Seither haben in der Ortsgemeinde zudem die zwei existierenden Lebensmittelgeschäfte geschlossen, was für die Bewohner den Verlust einer wohnortnahen Versorgung bedeutet. Mit der geplanten Realisierung einer Seniorenresidenz und eines Lebensmittelmarktes besteht für die Ortsgemeinde die Möglichkeit, eine demografiefestere und gut ausgestattete Kommune zu werden. Angesichts der zu erwartenden Anzahl Hochbetagter bis 2040 ist eine Seniorenresidenz mit ca. 100 Betten bedarfsgerecht.</p>
<p>Z 42 Besondere Funktion Landwirtschaft</p> <p>In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.</p>	<p>Osann-Monzel ist Weinbaugemeinde, weshalb die Landwirtschaft ein beachtlicher Teil der lokalen Landschaft und Wirtschaftsstruktur darstellt. Gleichwohl ist für eine Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde die Flächeninanspruchnahme von Dauergründland erforderlich. Weinbaukulturen wurden gezielt nicht in die Standortfindung aufgenommen.</p>
<p>Z 45 Besondere Funktion Freizeit/Erholung</p> <p>Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.</p>	<p>Ein gutes Angebot für die Nahversorgung stellt eine Voraussetzung für den Tourismus dar. Das gewählte Plangebiet hat keine besondere touristische Bedeutung, es werden keine Wanderwege oder ähnliches tangiert.</p>
<p>G 149 (ROPneu/E)</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Als Grundsätze sind Vorbehaltsgebiete der Abwägung zugänglich, sie enthalten im Aufstellungsprozess jedoch keine solche Wirkung (kein sonstiges Erfordernis i.S.d. § 3 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Die Aussage steht im Widerspruch zu Landschaftsplan und FNP, welche neben einer Fläche für die Landwirtschaft eine Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit dem Vorschlag Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland vorsieht und somit perspektivisch eine Nutzungsminderung des landwirtschaftlichen Flächenpotenzials ansteht.</p> <p>Bei der Standortsuche wurden explizit dauerhafte Sonderkulturen (Weinanbau) ausgeklammert, eine Inanspruchnahme</p>

Aussage	Bewertung
	landwirtschaftlicher Fläche ist aufgrund des Flächenbedarfs der geplanten Nutzungen jedoch unumgänglich.
Besondere Vorgaben Einzelhandel gem. Teilfortschreibung von 1995	
<p>Z 4.3.3.11</p> <p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 2.000 m² kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren zulässig.</p>	Obwohl Osann-Monzel kein zentraler Ort ist, besteht kein Konflikt mit der Raumordnung, da der Entwickler im Bereich Lebensmittelhandel einen kleinflächigen Markt plant.
<p>G 4.3.3.11</p> <p>Nicht großflächige Betriebe sind zulässig zwischen 500 und 700 m² Verkaufsfläche, wenn durch die Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft zu erwarten oder die Standortgemeinde als zentraler Ort ausgewiesen ist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Zielsetzung der unmittelbaren Verbindung von Einzelhandel und Zentralörtlichkeit aufgelockert werden. Dies gilt vor allem für Einzelhandelsbetriebe, die in erster Linie der Grundversorgung dienen und daher überwiegend Lebensmittel anbieten.</p>	Der Wert von 700 m ² fußt auf überholter Rechtsprechung. Eine Anpassung dieser Maßgröße auf die aktuelle Rechtsprechung ist üblich, da die Ansprüche und Erwartungen der Käufer gestiegen sind und es einen unumkehrbaren Trend zu Selbstbedienungsläden mit einem immer breiteren Warenangebot gibt, der zu einer attraktiveren Präsentation der Waren und einem Bedarf an Barrierefreiheit geführt hat. Überdies dient der geplante Markt flächenbedingt primär der wohnungsnahen Versorgung der Ortsgemeinde. Erst durch das Wegbrechen von Lebensmittel-läden seit 2012 wurde Kaufkraft für Einzelhändler in anderen Kommunen freigesetzt, dieses wird lediglich wieder am Standort gebunden. Es ist weder eine nennenswerte Umsatzverteilungen zu Lasten der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in umliegenden Gemeinden, noch zu Lasten der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu erwarten.
<p>Z 4.3.3.3</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten. Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen auch Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich in Frage.</p>	Eine bessere integrierte innerörtlichen Lage ist nur bedingt möglich, wie aus der Standortprüfung hervorgeht. Es handelt sich um den verträglichsten Standort für eine fußläufige Erreichbarkeit. Der Standort integriert sich aus gesamträumlichem Maßstab betrachtet auch durch die Ausweisung des Wohngebietes „Im großen Pesch.“
Besondere Vorgaben Einzelhandel gem. ROPneu/E (2014)	
<p>G 80</p> <p>Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.</p>	Durch einen örtlichen Lebensmittelmarkt neben einer Senioreneinrichtung können Senioren weiter am Alltag teilhaben und Bewohner des Ortsteils Osann erreichen den Markt fußläufig (ca. 600 m bis zum Gemeindebüro).

Aussage	Bewertung
<p>G 81</p> <p>Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV- Netze eingebunden werden.</p>	<p>Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die ca. 350 m südöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Grundschule“ (Buslinie 301 Richtung Wittlich ZOB) gewährleistet.</p>
<p>G 91</p> <p>Auch von der Ansiedlung und Erweiterung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung noch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte beeinträchtigt werden.</p>	<p>Flächenbedingt dient der geplante Markt primär der wohnungsnahen Versorgung der Ortsgemeinde. Erst durch das Wegbrechen von Lebensmittelläden seit 2012 wurde Kaufkraft für Einzelhändler in anderen Kommunen freigesetzt, dieses wird lediglich wieder am Standort gebunden. Es ist weder eine nennenswerte Umsatzverteilungen zu Lasten der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in umliegenden Gemeinden, noch zu Lasten der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu erwarten.</p>
 <p>Regionaler Raumordnungsplan Trier, Entwurf 2014 (Anhörungsverfahren beendet), Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier</p>	

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt in einem gentechnikfreien Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG; Gebiet hiervon nicht betroffen • waldbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Landschaft: Moseltal • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand des LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (VO v. 17. Mai 1979); gem. § 1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des LSG • weitere Schutzgebiete n. BNatSchG bzw. WHG/LWG sind von der Planung nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 18.12.2022) sind von der Planung keine erfassten Biotope des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz betroffen, d.h. weder registrierte Lebensräume nach Abs. 1 der FFH-Richtlinie noch n. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützte Biotope • gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die nördliche Ortslage von Osann, den bewaldeten Hüttenkopf mit vorgelagerten Rebflächen und die Halboffenlandschaft zwischen Hüttenkopf und Meisberg umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3525532) bis auf den Rotmilan keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert • die Planungsfläche liegt an der südwestlichen Ecke der Rasterzelle, die drei benachbarten Zellen führen darüber hinaus die Rohrweihe (Gitter-ID 3505532, aktueller Nachweis aus 2022!) und die Wildkatze (Gitter-ID 3505530) auf • in der ARTeFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6007 (Abruf 16.05.2022) sind darüber hinaus neben weiteren Zugvogelarten folgende Anhang I -Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Eisvogel, Uhu, Trauer- und Flusseeeschwalbe, Zwergmöwe, Wespenbussard, Schwarzmilan, Goldregenpfeifer, Weiß- und Schwarzstorch, Kornweihe, Wachtelkönig, Mittel-, Grau- und Schwarzspecht, Wanderfalke, Kranich, Neuntöter, Blaukehlchen und Heidelerche; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Dicke Trespe, Bachmuschel, Hirschkäfer, Spanische Flagge, Apollofalter, Groppe, Bitterling, Schlingnatter, Zaun-, Mauer und westliche Smaragdeidechse, Kammolch, Wechsel-, Kreuz- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Haselmaus, Wildkatze sowie diverse Fledermausarten

Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: s. Umweltbericht

<p>Allgemein verständliche Zusammenfassung</p>	<p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Planungsebene, wobei jedoch auf die Detailschärfe der Untersuchungsergebnisse zu den beiden Bebauungsplänen zurückgegriffen wird. Dort wurden Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung festgesetzt. Gleichzeitig erfolgte eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Die Fläche befindet sich zwischen dem nordwestlichen Ortsrand von Osann und gegenüber dem Gewerbegebiet „Am Weisenstein“. Dadurch und durch die vorhandenen Verkehrswege (L 53 und L 47 mit Auffahrt) ist der Standort bereits visuell vorbelastet und hat sich im Abschichtungsverfahren der in Frage kommenden Standorte als der einzig mögliche und gleichzeitig als der ortsbildverträglichste herauskristallisiert.</p> <p>Der Geltungsbereich der Teiländerung befindet sich am äußeren Rand des LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Auch hier wurde im Zuge des raumordnerischen Verfahrens die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen und damit die Zulässigkeit gem. §1 Abs. 2 der LSG-VO festgestellt. Sie wird auch durch die Ergebnisse der Umweltprüfung bestätigt. Weitere Schutzgebiete nach WHG/LWG oderBNatSchG sind nicht betroffen.</p> <p>Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des mit 3 km Entfernung nächstgelegenen NATURA 2000-Gebietes „Mosel“ (DE-5908-301) darf als sicher angenommen werden.</p> <p>Die ca. 1,63 ha große Fläche der Teiländerung umfasst einen Grünlandschlag zwischen der Trierer Str. mit angrenzendem Feldwirtschaftsweg und dem begradigten bzw. neu angelegten Östelbach.</p> <p>Es handelt sich um eine aufgedüngte frische Honiggras-Fuchsschwanz-Wiese, die gem. der aktuellen Kartieranleitung der FFH-Lebensraumtypen in Rheinland-Pfalz in ihrem Zustand als blütenarme und intensiv bewirtschaftete Fläche nicht als FFH-Lebensraum zu klassifizieren ist.</p> <p>Eine eingewachsenen Obstbaumgruppe aus 4 mittelalten, z.T. abgestorbenen Apfelbäumen und eine,ebenfalls mit Brombeeren eingewachsene wegebegleitende Eschen- und Kartoffelrosen-Pflanzung entlang des Feldwirtschaftsweges sind die einzigen Gehölzstrukturen auf der Fläche. Der Standort wird im Osten durch eine Hecke und südlich durch den Gehölzsaum des Östelbaches begrenzt.</p> <p>Im Zuge der faunistischen Erhebungen konnten auf der Fläche und im direkten Umfeld insgesamt lediglich 21 Vogelarten registriert werden, davon waren auf der Planungsfläche selbst mit Sicherheit nur Kohlmeise und die Dorngrasmücke als Brutvögel belegbar. Die Neststandorte der übrigen registrierten Arten befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, entweder in der unmittelbar östlichangrenzenden Hecke und dem den Östelbach begleitenden Gehölzsaum im Süden oder im Fall der Gebäudebrüter in der Ortslage von Osann.</p> <p>Obligate Bodenbrüter des weiten Offenlands wurden nicht registriert, sie können schon aufgrund der frequenten und frühzeitigen Mahd ausgeschlossen werden. Somit erfüllt die Wiesenfläche lediglich eine Funktion als Nahrungsraum. Der dahingehend besonders planungsrelevante Rotmilan wurde lediglich einmal über der Fläche beobachtet. Eine essentielle Bedeutung der Fläche ist auszuschließen. Die Planungsfläche hat zudem keine Bedeutung als Rastgebiet für Zugvögel.</p> <p>Auch für die lokale Fledermausfauna kann angenommen werden, dass sich die Planungsfläche selbst aufgrund weitgehend fehlender Leitstrukturen nicht in besonderem Maße als Jagdgebiet eignet. Miteiner höheren Aktivität ist in den randlichen Baumreihen und Hecken zu rechnen. Eine besondere, über die Umgebung wesentlich hinausgehenden Bedeutung als Jagdraum konnte anhand der Detektorerfassung nicht belegt werden. Quartiere sind nicht betroffen.</p> <p>Mit einem Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten ist aufgrund der bekannten Verbreitung oder der Habitatbedingungen am Standort nicht zu rechnen.</p>
--	--

	<p>Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der zu erwartende Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert im Rahmen der Bebauungspläne einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebene externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden bzw. ist im vorliegenden Fall durch die zugewiesene Ökokontomaßnahme bereits im Vorgriff erfolgt. Hierbei wurde insbesondere die betroffene Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen ausgeglichen.</p> <p>Unter den weiteren Schutzgütern Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.</p> <p>Insbesondere kann eine Erheblichkeit des landschaftsbildbezogenen Eingriffes aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrswege und das bestehende Gewerbegebiet sowie der nahezu vollständig fehlenden Sichtverbindungen zu Wohngebieten und Wanderwegen nicht bestätigt werden.</p>
--	---

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006)

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Zudem stellt der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich als „Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 4 BauGB dar.

Hauptversorgungsleitung; hier: 20-KV-Freileitung (oberirdisch)

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

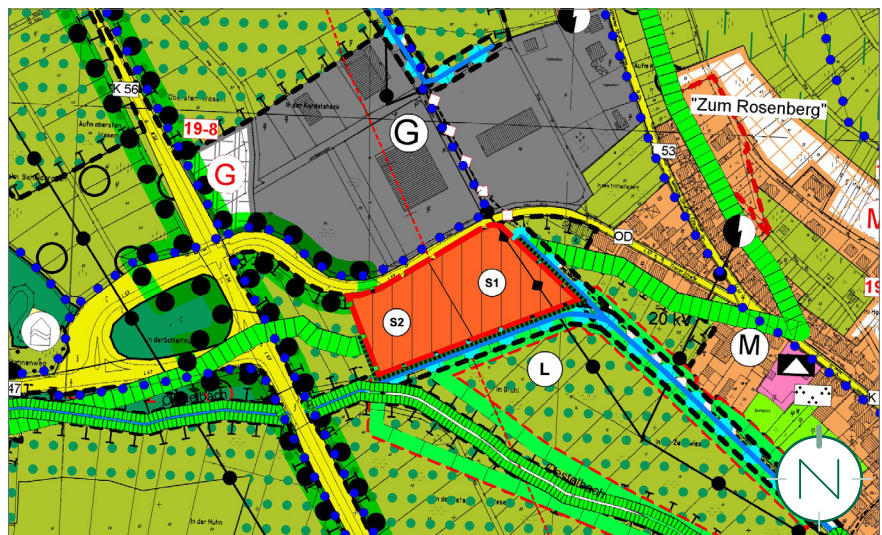
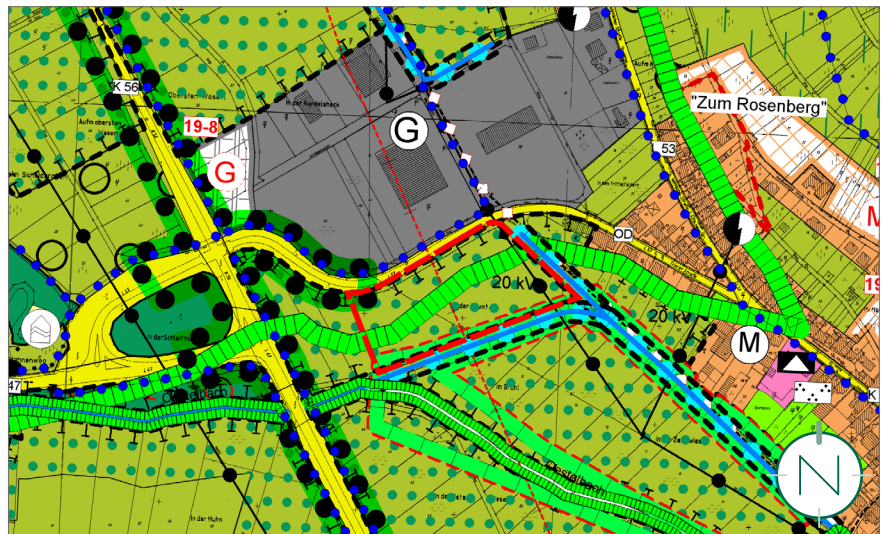
Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (20-KV-Freileitung) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nachrichtlich dar. Die Darstellung wird nachrichtlich in die 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) übernommen.

Geplante unterirdische Hauptabwasserleitung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan eine geplante unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nachrichtlich dar, die mittlerweile realisiert wurde.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes; hier:



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“

Gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan eine ca. 1,1 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich dar. Die Darstellung wird nachrichtlich in der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) angepasst.

Sonderbaufläche S1 „Seniorenresidenz“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird eine ca. 0,88 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

(2006) als „Sonderbaufläche S1 „Seniorenresidenz“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Damit wird die Errichtung einer Seniorenresidenz einschließlich einer Erschließungsstraße planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan.

Sonderbaufläche S2 „Lebensmittelmarkt“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird eine ca. 0,75 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches der 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) als „Sonderbaufläche S2 „Lebensmittelmarkt“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Damit wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan.

Konsequenzen für die
Flächenbilanz innerhalb des
geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,63 ha	-
Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	ca. 1,63 ha	-
Grünfläche insbesondere Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“	ca. 1,1 ha	(keine Fläche; nur nachrichtliche Übernahme)
Oberirdische Hauptversorgungsleitung	(keine Fläche; nur nachrichtliche Übernahme)	(keine Fläche; nur nachrichtliche Übernahme)
Geplante unterirdische Hauptabwasserleitung	(keine Fläche; nur nachrichtliche Übernahme)	-
Sonderbaufläche S1 „Seniorenresidenz“	-	ca. 0,88 ha
Sonderbaufläche S2 „Lebensmittelmarkt“	-	ca. 0,75 ha

Auswirkungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung oder Teiländerung eines Flächennutzungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt worden:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Darstellung zweier Sonderbauflächen im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Ferner ist die Bedeutung des betroffenen Gebietes für die Erholung gering. Ein erhöhtes Konfliktpotenzial bezüglich der Erholungsnutzung besteht nicht.

Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung, besonders die steigende Anzahl Hochbetagter, erweist sich als Herausforderung für den ländlichen Raum als Wohnstandort. Daher bieten Seniorenresidenzen, wie sie in der Ortsgemeinde Osann-Monzel vorgesehen ist, für Senioren das Angebot in ihrer gewohnten Umgebung alt zu werden. Die Anbindung an den Ortskern, das Busnetz und der geplante Lebensmittelmarkt ermöglichen Senioren ferner Teilhabe am Lebensalltag.

Die geplante Entwicklung eines Lebensmittelmarktes eröffnet der örtlichen Bevölkerung die Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zudem trägt das Planvorhaben zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Ortsgemeinde Osann-Monzel bei.

Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind beim Lebensmittelmarkt ohnehin auf die Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung beschränkt.

Es ist nicht von erheblichen Umweltbelastungen durch Immissionen / an- und abfahrenden Verkehr auszugehen (Kunden, Lieferverkehr), umliegende gewerbliche Nutzungen werden nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Zudem wurde auf Bebauungsplan-Ebene eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende schalltechnische Maßnahmen festgesetzt.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz in Osann-Monzel geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in Ortsrandlage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der gewählte Standort ist für eine Einzelhandelsnutzung prädestiniert, wie aus der Standortalternativenprüfung hervorgeht und eignet sich aus städtebaulicher Sicht hervorragend.

Mit der geplanten Realisierung eines Lebensmittelmarktes werden die Voraussetzungen für eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung und die Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Schädliche Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die städtebauliche und

raumordnerische Entwicklung und Ordnung sind nicht gegeben, da der Markt kleinflächig und somit raumordnerisch als raumverträglich einzustufen ist, wie die landesplanerische Stellungnahme vom 13. März 2023 der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich bestätigt. Da es sich bei dem Einzelhandelsmarkt um einen Nahversorger mit Daseinsgrundfunktion handelt und Kunden im Zuge der Verbreitung der Selbstbedienungsläden zunehmend größere Verkaufsflächen erwarten, ist diese Größe ein raumverträglicher Kompromiss. Dies geht aus dem in der Rechtsprechung anerkannten Schwellenwert für die Verkaufsfläche hervor (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04).

Durch das Wegbrechen der bestehenden Lebensmittelläden seit 2012 entstand ein Versorgungsdefizit, das nun in zeitgemäßem Gewand ausgeglichen wird. Nennenswerte Umsatzverteilungen zu Lasten der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in umliegenden Gemeinden, oder zu Lasten der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Der Planungsraum liegt am westlichen Siedlungsrand von Osann südlich des Gewerbegebietes und wird von mehreren überörtlichen und örtlichen Verkehrswegen geprägt. Die Fernwirkung bei der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes, sowie der Seniorenresidenz ist aufgrund der Topographie (Lage im Talbereich) nicht weitreichend.

Die bestehenden Gehölzstrukturen schirmen die Fläche gegenüber der Ortslage von Osann und gegenüber der (auch zur Naherholung genutzten) südlich angrenzenden Halboffenlandschaft ab (die voraussichtliche Entfernung der vorgelagerten Obstbaumreihe führt dahingehend nicht zu einer Reduzierung der abschirmenden Wirkung).

An dem nicht durch höhere Gehölzstrukturen begrenzten Nord- und Westrand befinden sich ein Gewerbegebiet und z.T. stark befahrene Verkehrswege (L53, L 47, Trierer Straße) und damit Objekte mit geringer Schutzbedürftigkeit in Bezug auf landschaftsbildbezogene Wirkungen.

Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt, sowie der Seniorenresidenz um eine besondere Nutzung handelt, sind aufgrund

der Betriebskonzepte Baukörper und Stellplatzflächen erforderlich, welche sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lassen. Um dem zu begegnen und ein Einfügen in das Ortsbild weitgehend sicherzustellen, werden auf Bebauungsplan-Ebene entsprechende Festsetzungen getroffen (u.a. Gebäudehöhe, Eingrünung). Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus, insbesondere nicht im Hinblick auf die bestehende gewerbliche Bebauung bzw. die weiteren baulichen Entwicklungen in diesem Bereich. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehenden Bedenken in Bezug auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsbild aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (VO v. 17. Mai 1979). Da jedoch die bestehenden Gehölze am Übergang zur Trierer Straße bestehen bleiben sollen, werden die geplanten Nutzungen abgeschirmt. Daher ist anzunehmen dass die Planung somit im Einklang mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes steht.

Ein erheblicher Einfluss auf den Landschaftsgenuss und die Erholungswirkung lässt sich für das unmittelbare Umfeld nicht plausibel herleiten, da die Fläche keine besondere Bedeutung als Erholungsraum besitzt bzw. nicht unmittelbar durch ausgewiesene Wanderwege tangiert wird. Sichtverbindungen bestehen nur von bestimmten Höhenlagen, insbesondere dem Förster-Klaus-Weg und dem Monzeler Hüttenkopfweg, deren Sicht durch Objekte oder Waldgebiete größtenteils versperrt wird. Die angrenzenden Weinberge sind nicht durch offiziell ausgewiesene Wanderwege erschlossen, abgesehen von der beschriebenen Wegstrecke des „Hüttenkopfwegs“. Der Standort der geplanten Vorhaben ist hauptsächlich von nordöstlichen Höhenlagen sichtbar und fügt sich in ein bereits durch Gewerbe geprägtes Gebiet ein, was ihn gegenüber unberührteren Orten als weniger störend erscheinen lässt. Das bestehende Gewerbegebiet sticht als störender Fremdkörper aus der weinbaugeprägten Umgebung hervor, ein Effekt, der durch die geplanten Projekte des Lebensmittelmarktes und der Seniorenresidenz verstärkt wird. Allerdings schränken die Entfernung zum Wanderweg „Hüttenkopfweg“ sowie be-

laubte Rebstöcke die Sichtbarkeit dieser Vorhaben erheblich ein.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gewerbenutzung; Hauptverkehrsstraße) und der daraus resultierenden Stördisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Gem. dem derzeitigen Planungsstand sind unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von dem Planvorhaben sind weder gesetzlich geschützte Biotope noch FFH-Lebensraumtypen betroffen.

Eine Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (VO v. 17. Mai 1979) verläuft bislang innerhalb des Geltungsbereichs. Gem. § 1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welche parallel aufgestellt werden, nicht Bestandteil des LSG.

Weitere Schutzgebiete, insbesondere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sind nicht betroffen.

I.S.d. Eingriffsregelung ist ein externer Ausgleich erforderlich. Dieser wird auf Ebene der Bebauungsplanung erbracht. Hierfür sind auf Eigentumsflächen der Ortsgemeinde Osann-Monzel externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Ökokontomaßnahme) und entsprechend im Bebauungsplan zugeordnet.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes

Der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen ist als erheblich zu werten und erfordert auch nach den im Gebiet festgelegten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Bo-

den) einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebene externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden bzw. ist im vorliegenden Fall durch die zugewiesene Ökokontomaßnahme bereits im Vorgriff erfolgt. Hierbei wurde insbesondere die betroffene Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen ausgeglichen. Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Ortsgemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Eine Hochwasserspiegelberechnung wurde durchgeführt. Mit entsprechenden Retentionsabgrabungen im Bereich des Oestelbachs kann das Bemessungshochwasser schadlos abgeführt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die durch Kunden, Beschäftigte, Besucher und Lieferungen hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Trierer Straße (L 53) ist, unter Berücksichtigung der auf Bebauungsebene geplanten Aufweitung und des östlichen Zufahrtsbereichs, ausreichend dimensioniert, um den durch das Planvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Demnach werden die Belange des motorisierten Verkehrs nicht signifikant beeinträchtigt. Hierzu tragen auch die nahe gelegenen Bushaltestellen bei.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen zur Entwässerung bzw. dem Infrastrukturbegleitplan ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem sieht das Landessolargesetz - LSoIarG vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550) in seiner aktuell gültigen Fassung die Pflichten zur Vorbereitung bzw. Installation von Photovoltaik bzw. Solarthermie auf den Dachflächen bzw. entsprechende Parkplatzüberdachungen ab einem festen Schwellenwert von Stellplätzen vor. Liegen die Voraussetzungen hierfür vor, wird hiermit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um ein in Aufstellung befindliches Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, jedoch wird auf der gesamten Fläche die Ertragsfähigkeit der Böden lediglich als „mittel“ eingestuft.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, sowie der besonderen Tatsache, dass der bisherige landwirtschaftliche Pächter kein Interesse an einer ihm angebotenen gleichwertigen Ersatzfläche des bisherigen Eigentümers gezeigt hat, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Grünlandfläche vertretbar. Es ist aufgrund der Ablehnung der Ersatzfläche davon auszugehen, dass der Landwirt in seiner Existenz nicht bedroht ist.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf ein von der Kommune beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept

Je ein Lebensmittelgeschäft pro Ortsteil, sowie eine Bäckerei mit Gastwirtschaft sind der Ortsgemeinde in den letzten zehn Jahren weggebrochen. Eine Metzgerei bildet die einzige, gebliebene lokale Versorgungsmöglichkeit. Daher hat sich die wohnortnahe Lebensmittelversorgung in beiden Ortsteilen drastisch verschlechtert, so dass Bürger bis Bernkastel-Kues oder auf die andere Moselseite reisen müssen, um sich mit Gütern des täglichen Bedarfs einzudecken. 2012 wurde für die Ortsgemeinde ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet. Bereits dort wurde, speziell im Hinblick auf die alternde Gesellschaft, die Wiederherstellung einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung, sowie die Etablierung eines Wohnangebotes für Senioren in Kooperation mit Investoren angestrebt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Darstellungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird. Somit sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

- Sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Osann-Monzel
- mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Lebensmittelmarktes wird der aus dem demografischen Wandel und dem Strukturwandel im Einzelhandel resultierenden Nachfrage nach einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung und nach einem seniorengerechten Wohnraumangebot in Ortsrandlage gerecht
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist in unmittelbarer Umgebung bereits weitestgehend vorhanden
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; städtebaulich und gestalterische Aufwertung des Plangebietes und des Umfelds durch ansprechende Architektur und Freianlagen und durch den Erhalt bestehender Gehölze entlang der Trierer Straße
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft, die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen

Wittlich-Land nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 34. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2006) wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Verbandsgemeinde