Beschlussvorlage

REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN

Der Regionalverbandsdirektor

		Zuständigkeit:	Fachdienst 60: Regionalentwicklung und Planung
Vorlagen-Nr	0444/2014/1	Vorlagen-Datum:	02.03.2015

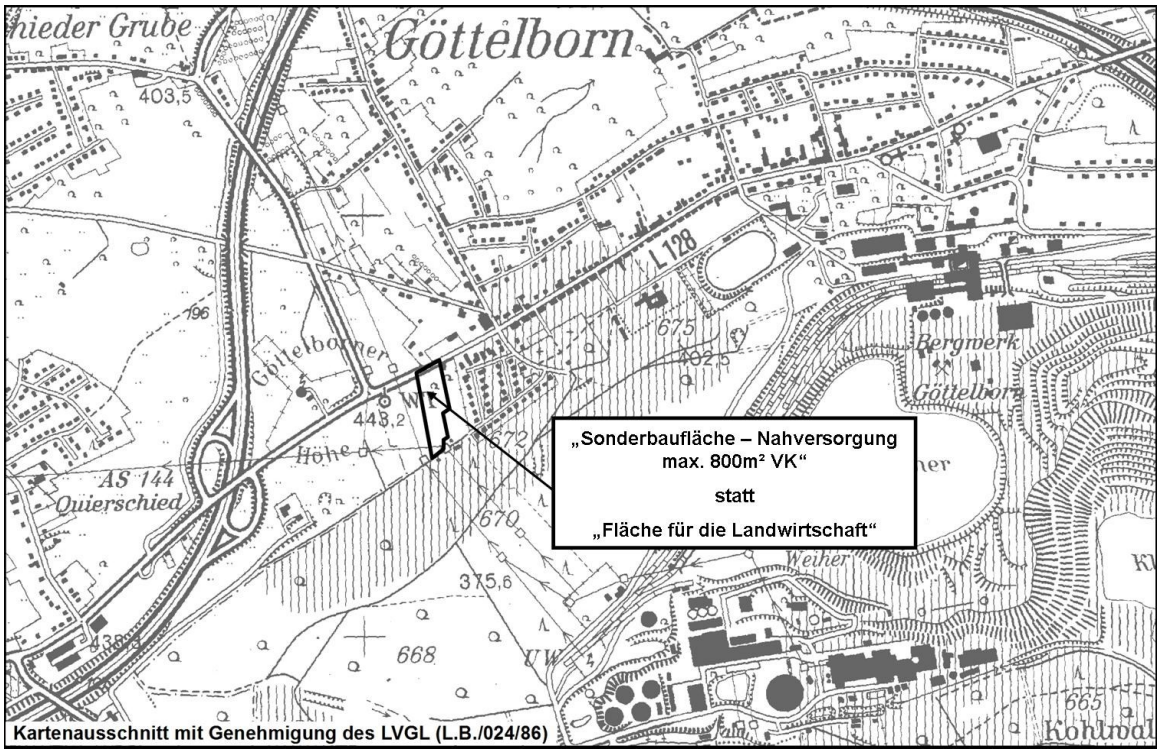
Änderung des Flächennutzungsplans in Quierschied, Ortsteil Göttelborn - "Ansiedlung eines Verbrauchermarktes" - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart	Ergebnis
Kooperationsrat		Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Kooperationsrat beschließt:

- den Flächennutzungsplan im dargestellten Bereich zu ändern in "*Sonderbaufläche-Nahversorgung – max. 800m² VK*" statt "Fläche für die Landwirtschaft"
- auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung durchzuführen und
- die Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.



Kartenausschnitt mit Genehmigung des LVGL (L.B./024/86)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2014 beantragt die Gemeinde Quierschied die Änderung des Flächennutzungsplanes im oben dargestellten Bereich. Es soll „Sonderbaufläche“ satt „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit o.g. Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Gemeindebezirk Göttelborn zu schaffen. Nachdem sich in den vergangenen Jahren die Schließung vorhandener Einzelhandelsläden vollzogen hat und sich auch eine Geschäftsaufgabe der bislang noch im Ort verbleibenden in naher Zukunft ankündigt, ist die Gemeinde bemüht, diesen Bedarf an anderer Stelle zu decken.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes stellt für den oben genannten Bereich bislang „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung soll nun, den Planungsabsichten entsprechend, in „*Sonderbaufläche – Nahversorgung, max. 800m² VK“ geändert werden.*

Die Änderungsabsicht umfasst ein Areal von ca. 1 ha auf Gemarkung der Gemeinde Quierschied. Sie liegt am westlichen Ortsrand, der Göttelborner Höhe, des Gemeindebezirks Göttelborn.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde Quierschied der gleichnamige Bebauungsplan G 103 „Ansiedlung eines Verbrauchermarktes„ aufgestellt

Ergebnis der Bürgeranhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Beteiligung wurde im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens in der Zeit vom 04.07.2014 bis zum 25.07.2014 durchgeführt. Nach Auskunft der Gemeinde Quierschied gab es eine Anregung im Verfahren.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Mit Schreiben vom 10.10.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über das Planungsvorhaben in Kenntnis gesetzt. Es wurden nachstehende Anregungen schriftlich bzw. mündlich vorgebracht.

Die **DB Immobilien** äußert keine Bedenken und Anregungen zum Planvorhaben.
Die **Bundesnetzagentur** sieht bei Bauhöhen unter 20 m keine Beeinflussung von Richtfunkstrecken.

Das **Oberbergamt des Saarlandes** regt an bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies mitzuteilen, da das Planvorhaben sich im Bereich eines ehemaligen "auf Eisenerz verliehenen Feldes befindet." Einwirkungen durch Steinkohlebergbau sind abgeklungen.
Die **Steag** weißt daraufhin, dass sich im Planbereich Telekommunikationskabel der Steag Netz GmbH befinden. Die Steag plant darüberhinaus eine Gashochdruckleitung durch den Planbereich zu führen, die Abstände und die Verlegung einer Wasserleitung erfordern, das Vorhaben einen Verbrauchermakt zu errichten allerdings nicht in Frage stellen.

Die **energisSaar** und die **Landwirtschaftskammer des Saarlandes** haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planungsabsicht.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stellungnahmen der **Bundesnetzagentur,** des **Oberbergamtes des Saarlandes**, der **Steag** zielen auf die Ebene des Bebauungsplans bzw. die Umsetzung darin vorgesehener baulicher Maßnahmen und berühren nicht die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Planvorhabens.

Laut Landesentwicklungsplan Siedlung sollen zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen. In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten. Als wohnortnahe Grundversorgung wird hierbei Versorgung mit allen wesentlichen Warengruppen des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfes, wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, aber auch die Versorgung mit Dienstleistungen verstanden, die in kurzer Fußwegeentfernung zu den jeweiligen Wohnbereichen erfolgen kann.

Die durch die Flächennutzungsplanänderung im oben dargestellten Bereich geplante **"Sonderbaufläche-Nahversorgung"** soll nicht dem großflächigen Einzelhandel dienen. Die im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens festgesetzten 800 m² Verkaufsfläche sowie die Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes als „Nahversorgungsstandort zur Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit einer Geschossfläche von 1.200m²“ bestätigen dies.

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 29.11.2013 einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt an oben dargestellter Fläche zugestimmt. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der Bedeutung für die Nahversorgung des Ortsteils Göttelborn, sofern gem. §11 (3) BauNVO die geplante Geschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes 1.200 m² (nach Rechtsprechung 800m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten.

Durch die zusätzliche Darstellung des Maß der Nutzung mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 800m² entspricht der Regionalverband somit der Planungsabsicht der Gemeinde Quierschied, wie auch der Stellungnahme der Landesplanung.

Das “Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept“, Stand 08.2011, der Gemeinde Quierschied sieht vor, einen echten Ortskern zu schaffen und die Nahversorgung sicherzustellen und einen Kommunikationspunkt zu schaffen. Die Gemeinde hat versucht, auf der Fläche der ehemaligen Festhalle einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dies ist u. a. wg. der Nähe zu den drei am Ortsrand zu Göttelborn liegenden Verbrauchermärkten in der Gemeinde Merchweiler nicht realisierbar. Mit Abschluss im November 2013 wurde das „Teilräumliche Entwicklungskonzept Ortsmitte Göttelborn“ aufgestellt. Schwerpunkt sind u.a. die Entwicklung der vitalen neuen Ortsmitte mit Aufenthalts- und Verweilqualität und die Stärkung der Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes, insbesondere im Bereich Dorfplatz und Konzertwald. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ist in diesem Bereich v.a. wegen der noch größeren Nähe zu den drei Lebensmittelmärkten in Merchweiler nicht realisierbar. Alternative Flächen (wie beispielsweise die Freifläche oberhalb der Kaffeeküche oder auch unterhalb der Kaffeeküche) sind für das Vorhaben zu klein bzw. befinden sich in Privatbesitz oder werden durch vorhandene Nutzungen (Parkplatz der Verwaltungsschule) in Anspruch genommen. Auch die vorhandene Erschließung, abseits der Hauptverkehrsstraße spricht gegen den Standort.
Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale als Planungsalternativen zur Außenentwicklung wurden somit nach Auskunft der Standortgemeinde untersucht. Der Gemeindebezirk Göttelborn ist durch eine topographische Zäsur vom Hauptort Quierschied getrennt, ähnlich wie der Ortsteil Holz der Nachbargemeinde Heusweiler. Aus diesem Grund können die Versorgungseinrichtungen in den zentralen Orten Heusweiler und Quierschied die Funktion der Nahversorgung für Göttelborn nicht ausfüllen.

Das für die *Bebauungsplanung* beauftragte Planungsbüro erörtert in einer der Verwaltung vorliegenden Untersuchung mit dem Titel "Sicherung der Nahversorgung in Quierschied - Gemeindebezirk Göttelborn" die Entwicklungsperspektiven der Einzelhandelsstandorte Holz, Göttelborn als Ansiedlungsstandort und Merchweiler sowie Quierschied und Heusweiler.

Darüber hinaus sind Tragfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden, sowohl für den Standort Holz als auch den geplanten Standort Göttelborn. Hierzu wurden Berechnungen sowohl des Kaufkraftpotentials als auch der dafür erforderlichen Verkaufsfläche aufgrund von der IHK und der GMA vorgeschlagenen Durchschnittszahlen vorgenommen. Diese Berechnungen wurden für drei Marktbereiche Holz, Kutzhof/Wahlschied und Göttelborn durchgeführt. Die Marktbereiche wurden zunächst als 1 km Radius um die Standorte Holz und Göttelborn definiert, um der fußläufigen Nahversorgung gerecht zu werden. Als weiterer Marktbereich wurden die Ortsteile Kutzhof und Wahlschied von Heusweiler betrachtet, die die Nahversorgung in Holz oder Göttelborn als Einzugsbereich ergänzen.

Das Ergebnis liest sich wie folgt:
"Das aus der Kaufkraft des Marktgebiets I (Göttelborn) resultierende VK-Potenzial (Verkaufsflächenpotenzial) für Lebensmitteldiscount von 472 m² ist zur Gewährleistung der Tragfähigkeit eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters mit 800 m² VK in Göttelborn nicht ausreichend.

Bezieht man jedoch das Marktgebiet II (Kutzhof/Wahlschied) in die Berechnung mit ein, was aufgrund der bereits beschriebenen verkehrsgünstigen Lage des Standortes und der Unterversorgung der Ortsteile Kutzhof und Wahlschied gerechtfertigt ist, ist das sich ergebende VK-Potenzial von 1.287 m² Discount-VK mehr als ausreichend für die Tragfähigkeit eines solchen Marktes.

Für die Gemeinde Holz (Markgebiet III) und den ansässigen kleinflächigen Edeka-Nahversorgungsmarkt ist keine negative Auswirkung durch diese Ansiedlung zu befürchten, da bereits das VK- Potenzial des Ortsteils Holz von 1.845 m² VK für Lebensmittel insgesamt mehr als ausreichend ist, um die Tragfähigkeit des Edeka-Marktes zu sichern. Die sich nach Abzug der vorhandenen 600 m² VK des Edeka-Marktes ergebenden 1.245 m² VK-Potenzial sind mehr als ausreichend, um eventuelle Kaufkraftabflüsse durch den Discounter zu kompensieren."
Die Tragfähigkeitsbetrachtung geht des weiteren davon aus, dass der Standort Merchweiler nicht ausreichend Zugkraft besitzt, nennenswert Kaufkraft aus dem Marktbereich Kutzhof/Wahlschied bzw. Göttelborn abzuziehen bzw. Einkaufsfahrten auch aus Holz nach Merchweiler aufgrund seiner Lage quasi abfangen kann.
"Aufgrund der Kleinflächigkeit des geplanten Marktes und dem daraus resultierenden begrenzten Sortimentsangebot sind auch keine relevanten negativen Auswirkungen durch Kaufkraftabflüsse auf das Nahversorgungszentrum in Quierschied und den Standort Merchweiler mit großflächigen Einrichtungen zu erwarten.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Tragfähigkeit für einen kleinflächigen Verbrauchermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter am geplanten Standort in Quierschied -Göttelborn gewährleistet ist und sich durch die Ansiedlung am geplanten Standort eine Lücke in der lokalen Nahversorgungstruktur schließen lässt, ohne dass negative Auswirkungen auf bestehende Märkte zu befürchten sind."

Die Verwaltung hat derzeit keine Hinweise darauf, die Realitätsnähe der verwendeten Grundlagenzahlen zu bezweifeln. Verschärfen sich die Zahlen zum demografischen Wandel oder ändern sich die Anforderungen an die Flächenproduktivität in kleinflächigen Einzelhandelsmärkten zukünftig, ist die Tragfähigkeit des Standortes völlig anders zu beurteilen. Vorsorgliche Betrachtungen solcher Entwicklungen in

verschiedenen Szenarien z.B. hohe Flächenproduktivität/geringe Flächenproduktivität oder größter/kleinster Einzugsbereich sind in der Untersuchung des Planungsbüros nicht enthalten und auch nicht zu erwarten.

Allerdings ist der angewandte 1 km Radius als Anhaltspunkt für die fußläufige Entfernung insofern unrealistisch, da er nicht die topografischen Gegebenheiten in Göttelborn für Fußgänger berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes in Göttelborn auf den Einzugsbereich Kutzhof / Wahlschied und dessen Kaufkraft in hohem Maß (40%) angewiesen ist und nahezu alle verfügbare Kaufkraft in Göttelborn selbst (erbringt dennoch nur 60 % der Verkaufsfläche) trotz der Nähe zu den Märkten in Merchweiler anziehen muss, um die angestrebte Verkaufsfläche zu rechtfertigen.

Mit anderen Worten:
Je mehr Einwohner Göttelborns in Merchweiler einkaufen, desto mehr Anziehungskraft für Einwohner von Kutzhof und Wahlschied muss der neue Markt gewinnen. Folgt man den Annahmen der Untersuchungen des weiteren auch für den Markt (Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungs-Sortiment) in Holz, würde dort nur die Kaufkraftbindung etwa eines Drittels der Holzer Bevölkerung ausreichen, um die dortige Verkaufsfläche zu rechtfertigen. Der Kaufkraftanteil, den Discountern an der Kaufkraftbindung für Lebensmittel im allgemeinen (GMA) zugebilligt wird, würde den Marktanteil des Zentrums in Holz allerdings erheblich beeinflussen, wenn dieser teilweise oder ganz nach Göttelborn abflösse.

"Selbst wenn die Rechtsprechung in Teilen derzeit noch an der 10-Prozent-Schwelle (Umlenkung der Kaufkraftanteils durch Neuansiedlungen) als Kriterium für die Zentrenverträglichkeit festhält, sollten die planenden Gemeinden mit Blick auf die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche schon aus eigenem Interesse darauf achten, dass bei der städtebaulichen Bewertung der mathematisch ermittelten Kaufkraftumlenkungen im Rahmen der Wirkungsanalyse weitere städtebauliche Kriterien für die Folgenabschätzung durch die Gutachter herangezogen werden."
So die Empfehlung in: Michael Wolf, Anforderungen an Einzelhandelsgutachten in Heinz Konze, Michael Wolf (Hrsg.), Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern!, Arbeitsberichte der ARL 2, Hannover 2012. S. 125).

Ein solches Kriterium ist durch die Tatsache gegeben, dass der geplante Standort in Göttelborn wegen seiner Lage Erweiterungsoptionen eröffnet, denen sich die Gemeinde Quierschied wird nicht entziehen können, wenn die Tragfähigkeit sich nicht, wie prognostiziert, einstellt. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer solchen Entwicklung auf die Ortszentren sind bekannt, werden negativ eingeschätzt und haben letztendlich zu den entsprechenden gegensteuernden Zielsetzungen in der Landesplanung bzw. in den Gemeindeentwicklungskonzepten, auch Quierschieds, geführt. In einem konkreten Erweiterungsfall wäre insbesondere Holz und möglicherweise Quierschied selbst von negativen Auswirkungen betroffen, der Markt in Holz stark gefährdet und die Nahversorgung dort in Frage gestellt. In diesem Sinne ist der Standort am Rande von Göttelborn aus städtebaulichen Gründen auch im Hinblick auf andere Ersatz-Folgenutzungen kein besonders zukunftsfähiger Standort, sollte sich die prognostizierte Tragfähigkeit nicht einstellen.

Um die Nahversorgung in Göttelborn baulich durch die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes in der vorgesehenen Größe zu sichern, bleibt in Göttelborn letztlich wegen der städtebaulichen Situation im Ortszentrum und der Konkurrenzsituation in Merchweiler nur der geplante nicht integrierte Standort mit den genannten Unwägbarkeiten und Nachteilen.

Die Gemeinde Heusweiler äußert jedoch in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan der Gemeinde Quierschied vom 11.12.2014 (so auch mündlich von Herrn Bürgermeister Redelberger im Kooperationsrat am 12.12.2014 vorgetragen) erhebliche Bedenken, die im Folgenden wiedergegeben werden:

Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler im Bebauungsplanverfahren bzw. im Kooperationsrat am 12.12.2014:
„Die Gemeinde Heusweiler sieht sich weiterhin durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes in ihren Belangen unzumutbar beeinträchtigt. §2 Abs.2 Satz 2 BauGB bemächtigt die Gemeinde Heusweiler, als betroffene Nachbargemeinde, sich im Rahmen der Bauleitpläne der Gemeinde Quierschied auf die der Gemeinde Heusweiler durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen.

Die Gemeinde Heusweiler muss durch die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes, ca. 100 m von der Heusweiler Gemeindegrenze entfernt, insbesondere für die Ortsteile Holz, Kutzhof und Wahlschied starke Kaufkraftabflüsse befürchten.

Es ist in der Begründung zum Bebauungsplan belegt, dass der Lebensmittelmarkt mit einer geplanten Verkaufsfläche von 800m² auf die Bevölkerung der drei zuvor genannten Gemeindeteile der Gemeinde Hausweiler angewiesen ist.
Ein Versorgungsauftrag des Quierschieder Ortsteils Göttelborn für die Heusweiler Ortsteile besteht keineswegs. Die Ortsteile befinden sich im Nahbereich der Gemeinde Heusweiler, so dass ihr die Sicherstellung der Versorgung obliegt und nicht der Gemeinde Quierschied.

Die geplante Verkaufsfläche geht deutlich über die vertretbare Verkaufsfläche von 472m² zur Deckung des Eigenbedarfs und somit des Versorgungsauftrags des Ortsteils mit 2.274 Einwohnern hinaus. Der nicht-zentrale Ortsteil Göttelborn darf laut Landesentwicklungsplan Siedlung des Saarlandes lediglich die wohnortnahe Grundversorgung der eigenen Bevölkerung sicherstellen.
Der geplante Lebensmitteldiscounter an der Schwelle der Großflächigkeit zielt weit über die Deckung des Eigenbedarfs hinaus. Eine Tragfähigkeit nur mit der Bevölkerung von Göttelborn ist in der geplanten Größe nicht gegeben. Deutliche Umsatzverteilungen aus den Heusweiler Ortsteilen sind zu erwarten, die nicht verträglich und nicht hinnehmbar sind.

Auch an der Schwelle zur Großflächigkeit des Marktes sind wesentliche, negative Auswirkungen auf die Gemeindeteile der Gemeinde Heusweiler, insbesondere auf den zentralen Nahversorgungsbereich in Holz und die Geschäfte in Wahlschied, nicht auszuschließen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte

dafür bestehen, dass negative Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen. Dies ist hier der Fall.

Die vorgelegte Tragfähigkeitsanalyse bekräftigt indes die schon zuvor geäußerte Befürchtung der Gemeinde Heusweiler, deutliche Kaufkraftabflüsse hinnehmen zu müssen. Eine Verträglichkeit ist somit nicht gegeben, schädliche Auswirkungen sind zu befürchten.

Es wird vermutet, dass der Einzelhandelsbestand insbesondere der drei Ortsteile der Gemeinde gefährdet wird, Leerstände und die Verödung der Ortskerne die Folgen sind. Es wird insbesondere die Funktionsfähigkeit des Ortskerns von Holz als schützenswerter Versorgungsbereich im Sinne des §34 Abs. 3 BauGB so nachhaltig gestört, dass er seinen eigentlichen Versorgungsauftrag als Nahversorgungszentrum generell nicht wahrnehmen kann.

Der eigentliche Versorgungsauftrag nicht-zentraler Ortsteile zielt auf die wohnortnahe Versorgung an integrierten Standorten ab. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an dem geplanten, stark autokundenorientierten, nicht integrierten Standort in verkehrsgünstiger Lage an der BAB 1 widerspricht dem eigentlichen Ziel des LEP Siedlung zur Stärkung der Nahversorgung.

Durch die Ansiedlung des Discounters in der geplanten Größe wird eine Entwicklung verträglicher Nahversorgungsstrukturen nicht nur in Göttelborn, sondern auch in den drei betroffenen Ortsteilen der Gemeinde Heusweiler konterkariert.

Es muss des Weiteren festgestellt werden, dass im Rahmen der „angeblichen" Einschränkung der Sortimente in der zulässigen Sortimentsliste des Bebauungsplans neben den nahversorgungsrelevanten Sortiment auch „sonstige Sortimente" aufgelistet sind. Durch diese Auflistung ist die eigentliche Einschränkung wieder hinfällig und alle weiteren Sortimente zulässig.

„Sonstige Sortimente" ist ein rechtlich unbestimmter Begriff, der alle anderen denkbaren Sortimente umfassen kann. Eine Einschränkung findet somit nicht statt. Die Zielsetzung zur Beschränkung auf die Nahversorgung, die auch die Zweckbestimmung des Sondergebietes beinhaltet, ist hinsichtlich des Sortimentsumfangs somit nicht eingehalten.

Aufgrund der dargelegten Argumente, die eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Gemeinde Heusweiler durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dieser Größe belegen, sieht sich die Gemeinde Heusweiler bislang außer Stande, der Aufstellung des Bebauungsplans zuzustimmen".

Gemeinsames Vermittlungsgespräch am 26.01.2015
Um die Herbeiführung eines Konsens bemüht, erfolgte am 26.01.2015 unter Beteiligung der Gemeinden Heusweiler und Quierschied, der Landesplanung (Ministerium für Inneres und Sport) ein Vermittlungsgespräch unter Leitung von Herrn Regionalverbandsdirektor Gillo.

Ziel war es, die abweichenden Interessenlagen im kleineren Kreis miteinander zu erörtern und eine Klärung bzw. Lösungsvorschlag zu erarbeiten, so dass der dem Kooperationsrat ein Beschlussvorschlag gemacht werden kann.

Die Gemeinde Quierschied stellte dar, dass lediglich die Nahversorgung des Ortsteils Göttelborns die Zielrichtung sei. Eine spätere Erweiterung des Marktes in die Großflächigkeit sei nicht die planerische Absicht der Gemeinde und lt. Stellungnahme der Landesplanung auch nicht zulässig.

Demgegenüber steht die Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler, die sich auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, das im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung" formulierte „Beeinträchtigungsverbot" sowie die „Abwehrnorm" des § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB beruft. Sie sieht dies insb. darin begründet, dass viel dafür spräche, dass trotz Einhaltung der Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO von 1.200m² Geschossfläche, dennoch schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO von dem Markt ausgehen (hier: Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches von Holz durch Kaufkraftabflüsse) und die Gemeinde Heusweiler somit von dem Vorhaben negativ betroffen sei. Dies beträfe insb. die Auswirkungen einer zukünftigen Erweiterung, der man sich nicht entziehen könne, wenn der Markt erst einmal realisiert wäre.

Zwar stimmt die Landesplanung dem Vorhaben zur Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes an o.g. Stelle zu und äußert aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken, sofern die geplante Geschossfläche des Discounters von 1.200m² nicht überschreitet. Die Landesplanung führt bezüglich ihrer Stellungnahme jedoch keine fachlichen Gründe auf, die eine abschließende Beurteilung sowohl des Beeinträchtigungsgebotes als auch des städtebaulichen Integrationsgebotes ermöglicht, da diese nur bei großflächigem Einzelhandel anwendbar seien. Eine Überprüfung, ob der Verbrauchermarkt trotz förmlicher Einhaltung der Regelvermutungsgrenze auf Grundlage der konkreten Auswirkungen und von der Gemeinde Heusweiler genannten Anhaltspunkte dennoch als großflächiger Einzelhandel zu werten sei, wird von Seiten der Landesplanung außen vor gelassen.

Der Regionalverband Saarbrücken als Träger der o.g. Planung ist für alle seine zehn angehörigen Städte und Gemeinden in der Verantwortung. Grundgedanke soll es sein, eine raumverträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben übergeordnet zu gewährleisten und funktionsfähige lokale und regionale Versorgungsstrukturen sicherzustellen.

Der Regionalverband schlägt demnach vor, dass die Gemeinden Quierschied und Heusweiler daher eine für beide Seiten vertretbare Vereinbarung abschließen sollen, sodass der für die Flächennutzungsplanung zuständige Kooperationsrat einheitlich über die geplante Teiländerung beschließen kann.

Die interkommunale Vereinbarung, die jedoch nicht die Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden gem. Art. 28 II Grundgesetz binden kann, soll zum einen dazu dienen, dass das Planungsziel der Gemeinde Quierschied, nämlich die Nahversorgung des Ortsteils Göttelborn durch einen kleinflächigen Markt zu sichern, durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht wird. Zum anderen sollen durch die Vereinbarung auch die Belange der Gemeinde Heusweiler dahingehend gewahrt werden, dass die Gemeinde Quierschied insbesondere anerkennt, dass der Markt in Zukunft die Verkaufsfläche von 800m² nicht übersteigen soll, da ein Verbrauchermarkt an diesem Standort, insb. bei Überschreiten der Schwelle von 800m² Verkaufsfläche, die Belange der Nachbargemeinde Heusweiler (zentraler Versorgungsbereich Holz

und bestehende Nahversorgungsstrukturen) in wesentlicher Weise beeinträchtigt und nicht dem Ziel einer interkommunal abgestimmten Raumentwicklung im Regionalverband entspricht.

Dies entspricht auch der mehrfach von der Gemeinde formulierten Planungsabsicht, nämlich keinen großflächigen Verbrauchermarkt in Göttelborn anzusiedeln bzw. den geplanten zu einem solchen weiterzuentwickeln.

Diesen Vorschlag haben die beiden Gemeinden nicht generell abgelehnt und eine Beratung des Vorschlages in ihren Gremien in Aussicht gestellt, sobald eine entsprechend ausformulierte Vereinbarung vom Regionalverband erarbeitet und zugestellt wurde.

Der nachstehende Entwurf einer „Interkommunalen Vereinbarung“ zwischen der Gemeinde Heusweiler, der Gemeinde Quierschied sowie dem Regionalverband Saarbrücken wurde den beiden Gemeinden mit der Bitte zugestellt, in den jeweiligen Gremien über diese bis zur Sondersitzung des Kooperationsrates am 27.02.2015 zu beraten und der Unterzeichnung zuzustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt den Abschluss der interkommunalen Vereinbarung als politische Absichtserklärung, den Verbrauchermarkt an dieser Stelle künftig nicht in die Großflächigkeit zu führen, sowie die öffentliche Auslegung, um alle zu berücksichtigenden Belange zu ermitteln und in die Planung einstellen zu können.

Interkommunale Vereinbarung
zur Verbrauchermarktansiedlung in der Gemeinde Quierschied - Ortsteil Göttelborn

Der Regionalverband Saarbrücken
- vertreten durch Herrn Regionalverbandsdirektor Peter Gillo -

und die

Gemeinde Quierschied
- vertreten durch Frau Bürgermeisterin Karin Lawall -

und die

Gemeinde Heusweiler
- vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Redelberger -

schließen folgende

INTERKOMMUNALE VEREINBARUNG

Präambel

Die Gemeinde Quierschied beabsichtigt im Gemeindebezirk Göttelborn, nahe der Grenze zur Nachbargemeinde Heusweiler, die Ansiedlung eines Discountermarktes. Mit diesem Markt soll die unzureichende Nahversorgungssituation in Göttelborn behoben werden. Die Planung sieht einen Standort in nicht integrierter städtebaulicher Lage im derzeitigen Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche) an der westlichen Gemeindegrenze in Nähe zu den Heusweiler Ortsteilen Holz, Wahlschied und Kutzhof vor. Alternativstandorte in integrierter Lage wurden von der Gemeinde Quierschied geprüft und für nicht realisierbar befunden.

Laut Gutachten der Gemeinde Quierschied ist die Tragfähigkeit eines Verbrauchermarktes in der geplanten Größe von 1.200m² Geschoss- bzw. 800m² Verkaufsfläche am geplanten Standort nur gegeben, wenn dieser umfangreiche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb erlangen kann. Dies betrifft insbesondere Kaufkraftzuflüsse aus dem Marktbereich Holz, Wahlschied und Kutzhof.

Die Gemeinde Heusweiler stellt sich dem Ansiedlungsvorhaben in dieser Größe sowie an diesem Standort entgegen. Sie befürchtet durch die Kaufkraftabflüsse aus ihren angrenzenden Gemeindeteilen eine Beeinträchtigung ihrer Belange, insb. des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes. Zudem befürchtet sie die Beeinträchtigung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Holz sowie insg. der vorhandenen, bzw. der durch eine potentielle Ansiedlung in Zukunft beeinträchtigten, Nahversorgungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum geplanten Vorhaben eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, muss der Regionalverband Saarbrücken als Träger der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung die Änderung des

Flächennutzungsplanes vornehmen, sprich die „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sonderbaufläche Nahversorgung“ umwandeln.

Die Landesplanungsbehörde sieht nach derzeitigem Stand keine Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bei Einhaltung einer max. Verkaufsfläche von 800m² - auch am derzeitigen Standort.

Der Regionalverband Saarbrücken als Träger der o.g. Planung sieht sich jedoch für alle seine zehn angehörigen Städte und Gemeinden in der Verantwortung. Grundgedanke soll es sein, eine raumverträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben übergeordnet zu gewährleisten und funktionsfähige lokale und regionale Versorgungsstrukturen sicherzustellen. Die beiden dem Regionalverband Saarbrücken angehörigen Gemeinden Quierschied und Heusweiler sollen daher eine für beide Seiten vertretbare Vereinbarung abschließen, sodass der für die Flächennutzungsplanung zuständige Kooperationsrat einheitlich über die geplante Teiländerung beschließen kann.

I.
Ziel und Inhalte der Vereinbarung

(1) Ziel der Vereinbarung ist das Festhalten eines gemeinsamen Konsenses zwischen den Gemeinden Quierschied und Heusweiler in Bezug auf die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der Gemeinde Quierschied, Ortsteil Göttelborn.

(2) Die Gemeinde Quierschied erkennt an, dass der Markt in Zukunft die Verkaufsfläche von 800m² nicht übersteigen soll, da ein Verbrauchermarkt an diesem Standort, insb. bei Überschreiten der Schwelle von 800m² Verkaufsfläche, die Belange der Nachbargemeinde Heusweiler (zentraler Versorgungsbereich Holz und bestehende Nahversorgungsstrukturen) in wesentlicher Weise beeinträchtigt und nicht dem Ziel einer interkommunal abgestimmten Raumentwicklung im Regionalverband entspricht.

(3) Geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche bis zu max. 10% der genehmigten Verkaufsfläche sind zulässig, wenn technische oder rechtliche Entwicklungen dies notwendig machen (siehe bspw. die Einführung der Pflicht zur Rücknahme von PET-Flaschen). Im Falle einer solchen Erweiterungsabsicht ist diese von Seiten der Gemeinde Quierschied frühzeitig im Vorfeld mit der Gemeinde Heusweiler und dem Regionalverband Saarbrücken abzustimmen.

(4) Die Gemeinde Quierschied erklärt sich entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion zudem bereit, am geplanten Standort lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, d.h. das Versorgungsangebot auf Waren des täglichen Bedarfs zu beschränken. Eine Sortimentsliste der zulässigen Sortimente ist im Bebauungsplan festzusetzen.

(5) Mit Unterzeichnen der interkommunalen Vereinbarung erklärt die Gemeinde Heusweiler auf rechtliche Schritte im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Marktes, nach den oben genannten Festlegungen in der geplanten Größe sowie am geplanten Standort, zu verzichten.

(6) Der Regionalverband Saarbrücken beabsichtigt im Sinne der Vereinbarung den gültigen Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Verbrauchermarktes zur Deckung des täglichen Bedarfs planungsrechtlich ermöglicht wird.

- *(a) Änderung der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung“*

- *(b) Darstellung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800m²*

II.

Grundlagen der interkommunalen Abstimmung

(1) Anlässlich der kontrovers geführten Diskussion der beteiligten Gemeinden wird deutlich, wie wichtig die interkommunale Abstimmung bei geplanten Einzelhandelsansiedlungen ist, die Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO haben können. Eine solche Abstimmung kann nur auf Grundlage eines verbindlichen interkommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes erfolgen, was auch der Sichtweise der Industrie- und Handelskammer des Saarlandes entspricht (siehe Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf G 103 „Ansiedlung eines Verbrauchermarktes“ in Quierschied-Göttelborn).

(2) Der Regionalverband Saarbrücken als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung verpflichtet sich, in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden, eine Untersuchung anzufertigen, welche Informations- und Abstimmungslücken im Bereich Nahversorgung/Einzelhandel schließt, sowie eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für die bauleitplanerische Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung schafft. Aufbauend auf diesen Untersuchungsergebnissen soll vom Regionalverband Saarbrücken, zur künftig frühzeitigen Vermeidung von Konflikten, ein interkommunal verbindliches Zentren- und Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben werden.

(3) Die Gemeinden Quierschied und Heusweiler erkennen die Notwendigkeit gemeinsamer planerischer Grundlagen für eine abgestimmte Entwicklung des Einzelhandels im Regionalverband an und unterstützen den Regionalverband Saarbrücken bei der Erstellung einer Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung mit dem Ziel eines verbindlichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für alle zehn Städte und Gemeinden des Regionalverbandes.

III.
Verbindlichkeit

(1) Den Unterzeichnenden ist bewusst, dass ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht besteht und auch durch diese Vereinbarung nicht begründet werden kann. Entsprechendes gilt für die Verpflichtung zur Nichtaufstellung von Bauleitplänen.

(2) Die Unterzeichnenden verpflichten sich allerdings, nach Maßgabe der Regelungen dieser Vereinbarung ihr planerisches Handeln auszurichten und Einzelhandelsvorhaben und Nahversorgungsprojekte, die insb. Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO haben oder die sonstigen Belange der Nachbargemeinde beeinträchtigen sowie städtebauliche Grundlagen zur Einzelhandelssteuerung, miteinander abzustimmen.

IV.
Schriftform

Für diese Vereinbarung gilt die Schriftform. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Abbedingung dieser Klausel.

V.
Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, soll dies die Wirksamkeit dieser Vereinbarung in seinen übrigen Bestandteilen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die den Zielsetzungen der Vereinbarung am besten entspricht.

VI.

Inkrafttreten und Dauer der Vereinbarung

(1) Diese Vereinbarung tritt am Tag nach der Unterzeichnung durch die Partner in Kraft.

(2) Die Partner sind sich darüber einig, dass spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung diese im Hinblick auf Ziele und Inhalte umfassend zu überprüfen und ggf. anzupassen ist.

Saarbrücken, den ……..
Für die Gemeinde Quierschied

……
Bürgermeisterin Karin Lawall

Saarbrücken, den ……..
Für die Gemeinde Heusweiler

……
Bürgermeister Thomas Redelberger

Saarbrücken, den ……..
Für den Regionalverband Saarbrücken

……
Peter Gillo
Regionalverbandsdirektor

gez.
Peter Gillo