

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

### **Planungshintergrund und Gegenstand der Planung:**

Die BEDA-Regiebau GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt im Südwesten der Ortslage Nittel an der Bundesstraße 419 (B 419) ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung, altengerechten Wohnungen und das Wohnen nicht störendem ergänzenden Gewerbe zu errichten. Zur Sicherstellung der Investitionsabsicht wurde der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Einkaufszentrum Nittel“ für den Planbereich (Flurstücke 7/2, 7/3, 7/5 und 7/6 Flur 16) aufgestellt.

Für die Planfläche und darüber hinaus besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Wiesengraben“. Dieser setzt dort aber ein Mischgebiet (MI) fest. Da die beabsichtigte Nutzung insbesondere des großflächigen Nahversorgungseinzelhandels nicht mit dem vorhandenen Planrecht umsetzbar ist und darüber hinaus die Gemeinde die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten will, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt werden, dessen Festsetzungen für den Vorhabensbereich an die Stelle der bisherigen Satzung des Bebauungsplanes „Wiesengraben“ treten werden.

Das Vorhaben besteht aus einem SB-Markt für Nahrungs- und Genussmittel, einem Drogeriefachmarkt und Flächen für Bäckerei und Metzgerei im Untergeschoss. Die Obergeschosse dienen der Unterbringung von barrierefreien Rollstuhl- oder zum Teil auch Rollator-gerechten Wohnungen für einen Mieter- und/oder Eigentümerkreis ab dem Alter 60+. Des Weiteren aus Flächen für insbesondere Dienstleistungen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe. Die Außenanlagen sind als Stellplatzflächen, Flächen für die Warenanlieferung und für sonstige technische Bedürfnisse geplant und werden umgrünt.

Im Planvollzug dürfen durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der Festsetzungen des VBP und der voranstehenden Beschreibungen nur diejenigen Vorhaben realisiert werden, zu deren Durchführung sie sich im dazu abgeschlossenen Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) verpflichtet hat.

Das Konzept sieht die Errichtung eines zwei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexes mit Einzelhandels-, gewerblichen und altengerechten Wohn-nutzungen, ausgehend von der Wiesenstraße vor. Im südlichen Gebäudeteil wird sich ein teilweise überdachtes Parkdeck im 2. Vollgeschoss befinden. Die unbebauten Flächen im südlichen Grundstücksteil sowie zwischen Gebäude und Uferstraße werden für die Errichtung von weiteren Stellplätzen genutzt. Insgesamt sollen auf dem Gelände 132 Stellplätze errichtet werden. Hiervon entfallen 47 Stellplätze auf das Parkdeck.

### **Art und Weise, wie die Umweltbelange in der Planung Berücksichtigung fanden:**

Der Geltungsbereich wird fast vollumfänglich von intensivem Wirtschaftsgrünland eingenommen, welches sich jedoch teils in der Ausprägung aufgrund der Nutzungen voneinander unterscheidet. Ein kleiner Bereich im Westen ist aktuell als Schotterfläche (Mitfahrerparkplatz) ausgebildet.

Direkt westlich grenzt die B419 an das Planareal, die sich entlang der Mosel von Süden nach Osten erstreckt. Nördlich und östlich befindet sich der Ortsrand von Nittel. Weiter im Süden prägen Sonderkulturen (Weinbau) das Erscheinungsbild der Landschaft. In den Wiesenflächen konnten viele Ruderalarten und Neophyten wie die Kanadische Goldrute, Weißklee, Jakobs-Greiskraut oder Fingerkraut nachgewiesen werden. Insgesamt wurden 26 Pflanzenarten im Gesamtareal erfasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans umfasst rd. 0,81 ha. Für das Hauptgebäude ist eine Grundfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten werden rund 3.800 m<sup>2</sup> benötigt. Somit werden rd. 6.800 m<sup>2</sup> unversiegelter Grund und Boden überplant. Jedoch überlagert der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Wiesengraben“. Die hier überplante Fläche wird im

Bestandsbebauungsplan als MI-1 ausgewiesen (Mischgebiet). Für diese Fläche ist eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitung für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis 0,8 vorgesehen. Bei einer Flächengröße von 0,81 ha sind dies maximal 6.480 m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu ist durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Einkaufszentrum Nittel“ eine **Zusatzversiegelung von rund 320 m<sup>2</sup>** zu erwarten. Hier wurden Sickerungsbeläge noch nicht mit einberechnet.

Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen durch Baulärm, stoffliche Einwirkungen, sowie visuelle Störungen und Reize durch den Menschen und Maschinen auf Flora und Fauna zu erwarten. Die vorgefundenen Biotoptypen unterliegen gem. § 30 BNatSchG sowie § 15 LNatSchG RLP keinem gesetzlichen Schutz. Die Biotope sind sehr häufig und in hohem Maße ersetzbar.

Mosaikartige Strukturen, gehölzbestandene Flächen, solitär stehende Bäume, Mauern und Steine, Säume, Gebüsche oder sonstige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Vernetzungsachsen sind auszuschließen.

Aufgrund des Fehlens von Gehölzen oder Gebäuden innerhalb der Planfläche ist auszuschließen, dass Fledermausarten hier Quartier beziehen. Auch ist aufgrund der intensiven Ausprägung der Wirtschaftswiese eine Funktion als essentieller Jagdraum auszuschließen.

Auch sind Lebensstätten von Höhlenbrütern oder Halbhöhlenbrütern aufgrund des fehlenden Baum- bzw. Gebäudebestands auszuschließen. Dementgegen ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Areal von ubiquitären, störresistenten und kulturfolgenden Bodenbrütern (z.B. Feldlerche, Rotkehlchen oder Goldammer) zur Brut aufgesucht werden kann. Hier sind jedoch überwiegend die östlichen Randbereiche zu benennen, da diese laut Ortsbegehung häufig und frequent gemäht werden.

Allgemein kann der Verlust von Lebensraum als negativ für Tagfalter, Geradflügler und Käfer beschrieben werden, weil die Mobilität und das Expansionsvermögen dieser Arten, aufgrund ihrer Physiologie, ein Ausweichen in entfernte und geeignete Räume verhindert. Aufgrund der starken intensiven Nutzung sind jedoch nur ubiquitär und nicht schutzbedürftige Arten betroffen.

Mit der geplanten Ausweisung neuer Bauflächen ist ein Verlust von geringen bis mittelwertigen Biotopstrukturen zu erwarten:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bestandsbebauungsplan der Eingriff bis zu einer GRZ von 0,8 bereits ausgeglichen wurde.

Bilanz des Verlustes an Grünflächen durch die Neuaufstellung des VBP „Einkaufszentrum Nittel“

Bestandsbebauungsplan „Im Wiesengraben“ - MI 1 (Rechtsgültig)	
<i>Geltungsbereichsgröße</i>	8.104 m <sup>2</sup>
<i>Eingriff bereits durch B-Plan in Wiesengraben erfolgt und ausgeglichen (GRZ bis 0,8)</i>	6.483 m <sup>2</sup>
<i>Verbleibende Grünflächen/unversiegelte Flächen</i>	1.621 m <sup>2</sup>
VBP „Einkaufszentrum Nittel“	
<i>Verlust von Lebensraum durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten</i>	6.815 m <sup>2</sup>
<i>Verbleibende Grünflächen</i>	1.289 m <sup>2</sup>
Grünflächen/unversiegelte Flächen „Im Wiesengraben“ MI 1	1.621 m <sup>2</sup>
Grünflächen VBP „Einkaufszentrum Nittel“	1.289 m <sup>2</sup>
<b>Effektiver Verlust an Grünflächen</b>	<b>332 m<sup>2</sup></b>

Somit sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf einer Fläche von rd. 332 m<sup>2</sup> Ersatzstrukturen zu schaffen, welche vor allem für wiesenbewohnende Arten einen adäquaten Ausgleich bieten.

*Die Beeinträchtigungsintensität liegt somit im geringen bis mäßigen Bereich.*

Überörtliche Umweltbelange wie Biotopverbundflächen, Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ein Teil der Planfläche liegt in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 88 ff LWG. Aufgrund der Baukörperanordnung ist dieser jedoch nicht vom ÜSG betroffen. Die Inanspruchnahme der ÜSG-Flächen durch die Stellplatzanlage wurde in einem wasserrechtlichen Verfahren abgearbeitet.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 3-Stufen-Modell: Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensität.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Beeinträchtigung</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
<b>Boden</b>	Geringe Beeinträchtigungsintensität
<b>Wasser</b>	Geringe Beeinträchtigungsintensität
<b>Landschaft und Erholung</b>	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
<b>Luft und Klima</b>	Geringe Beeinträchtigungsintensität
<b>Mensch</b>	Hohe Beeinträchtigungsintensität
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Geringe Beeinträchtigungsintensität
<b>Wechselwirkungen</b>	Geringe Beeinträchtigungsintensität
<b><u>Gesamtbewertung:</u></b>	<b><u>Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität</u></b>

Zusammenfassend ist zu sagen, dass insgesamt durch das Vorhaben kumulativ eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten ist, da die Vorbelastungen durch den bereits rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Wiesengraben“ und der hier überplanten Fläche MI 1 als bereits starke nachhaltige Wirkungen bestehen. Diese nachhaltigen Wirkungen wurden bereits durch die damalige Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wiesengraben“ naturschutzfachlich ausgeglichen.

Eine mittlere Beeinträchtigungsintensität ist besonders für das Schutzgut „Landschaft und Erholung zu prognostizieren. Dies ist durch den großen Baukörper und Veränderung des Landschaftsbildes zu begründen. Entsprechend sind zwingend die aufgeführten Maßnahmen der landschaftlichen Einbindung / Durchgrünung umzusetzen.

Eine hohe Beeinträchtigungsintensität ist für das Schutzgut Mensch zu prognostizieren, da durch die vorhandenen und neu zu erwartenden Lärmeinwirkungen erhebliche und nachhaltig negative Wirkungen auf geplante Wohneinheiten an den straßen- und schienenzugewandten Fassadenseiten wahrscheinlich sind. Um diese Lärmwirkungen zu minimieren bzw. zu vermeiden sind zwingend Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Die überplanten Biotopstrukturen sind stark anthropogen überformt und demnach vorbelastet. Die Biotoptypen Intensivgrünland sowie der versiegelte Hofplatz sind weder natürlich, gefährdet oder selten, noch weisen sie eine hohe Struktur- und Artenvielfalt auf. Die betroffenen Biotoptypen sind gut ersetzbar und kommen in der allgemeinen Kulturlandschaft sehr häufig vor.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff fast zu 100 % durch interne Maßnahmen auszugleichen ist. Es bleibt ein Eingriffsdefizit von insgesamt 73,5 m<sup>2</sup> für die Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser und Klima & Luft. Bestandsbelastungen, welche bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Wiesengraben“ naturschutzfachlich ausgeglichen wurden, fließen nicht in die Bewertung mit ein.

Auch wurden Maßnahmen dargestellt, welche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimieren und vermeiden sollen. Die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

### **Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Planung Berücksichtigung fanden:**

Das Verfahren wurde gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Satzungsbeschluss mit Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgte am 07.11.2019.

Am 12.12.2018 hat der Gemeinderat mit dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.12.2018 bis zum 18.01.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 3 Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 08.01.2019 bis zum 13.02.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 20 Stellungnahmen eingegangen.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) wurde der konkret ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats bzw. 30 Tagen öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 01.07.2019 bis zum 12.08.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 20.08.2019 bis zum 20.09.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 18 Stellungnahmen eingegangen.

Es wurden zusammengefasst zu den folgenden Themenkomplexen Anregungen vorgebracht (linke Spalte). In der rechten Spalte ist zusammengefasst dargelegt, wie in der Planung mit den Anregungen umgegangen wurde.

<b>Anregung</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Deutsche Bahn AG</b> Emissionen durch Eisenbahnbetrieb Verpflichtung zu Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Schallgutachten wurde erstellt. Entsprechend erfolgte die Kennzeichnung von Außenlärmpegeln.

<b>Anregung</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung in der Planung</b>
<p><b>Verbandsgemeindeverwaltung Konz – Verbandsgemeindewerke</b></p> <p>Thema „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ noch nicht abschließend geklärt</p>	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde erstellt.</p>
<p><b>Verbandsgemeindeverwaltung Konz – Fachbereich 1 / Beiträge</b></p> <p>Zur Festlegung der GRZ wird eine Dezimalzahl gefordert.</p> <p>Fragen zur zulässigen Geschossigkeit der Gebäude.</p> <p>Nicht alle Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin</p>	<p>Die getroffene Festsetzung mit einer absoluten Zahl entspricht der BauNVO.</p> <p>Der VBP setzt nur II und IV Vollgeschosse fest. In diesem Rahmen bewegt sich der VEP.</p> <p>Wurde im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<p><b>Handwerkskammer Trier</b></p> <p>Ansiedlung einer weiteren Bäckerei im Alten- und Pflegezentrum wird kritisch gesehen.</p>	<p>Im Zielabweichungsbescheid vom 05.12.2018 ist die Bäckerei bestätigt. Die Regelung wurde nicht geändert.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Trier</b></p> <p>Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nur in zentralen Orten</p>	<p>Gem. Zielabweichungsbescheid ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben.</p>
<p><b>Kreisverwaltung Trier-Saarburg</b></p> <p>Die Festsetzung „Gewerbeflächen“ ist zu konkretisierten.</p> <p>Regelung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu der sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.</p> <p>Umweltbericht liegt den Unterlagen noch nicht bei; Eingriffs-/Ausgleichsfragen sind darin abzuarbeiten.</p>	<p>Ist erfolgt.</p> <p>Eine entsprechende Regelung wurde in die textl. Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde erstellt und öffentlich ausgelegt.</p>
<p><b>Landesbetrieb Mobilität Trier</b></p> <p>Bauverbotszone von 20 m zur B 419 ist einzuhalten.</p> <p>Erschließung darf nur über Wiesenstraße erfolgen. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p>	<p>Eine entsprechende Kennzeichnung ist erfolgt.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p>

<b>Anregung</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung in der Planung</b>
Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich	Schallgutachten wurde erstellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind festgesetzt.
<b>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz</b> Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht aufgeführt	Solche sind nicht erforderlich.
<b>Planungsgemeinschaft Region Trier</b>  Immissionsschutz berücksichtigen  Maßgaben zur Zielabweichungsentscheidung zum Einzelhandel sind im weiteren Verfahren zu beachten.	Schallgutachten wurde erstellt. Dementsprechend werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.  Berücksichtigung erfolgte.
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie</b>  Einstufung als archäologische Verdachtsfläche	Konkrete Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.
<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b>  2012 wurde ein Geruchsgutachten zu Auswirkungen der Kläranlage vorgelegt.  Schallminderungsmaßnahmen sollten festgesetzt werden  Haustechnische Anlagen	Ergebnisse von 2012 gelten auch für den jetzigen Bebauungsplan. 2013 wurde ein Biofilter installiert, so dass heute von geringeren Geruchsimmissionen auszugehen ist.  Schallminderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan für die Fassaden mit Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm festgesetzt.  Ggf. zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu formulieren.

Anregung	Art und Weise der Berücksichtigung in der Planung
<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b></p> <p>ÜSG der Mosel ragt geringfügig in das Plangebiet. Bauliche Anlagen sowie Geländeänderungen sind darin nicht zulässig.</p> <p>Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen. Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung des Niederschlagswassers ist zu führen.</p>	<p>Das gesetzlich festgesetzte ÜSG wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Baugrenzen werden sich außerhalb des ÜSG befinden. Der Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum erfolgt in Rehlingen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept liegt abgestimmt vor.</p>

**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Bürger 1</b> Es werden Beeinträchtigungen durch die geplanten baulichen Maßnahmen erwartet.</p> <p>Es hätte eine Auseinandersetzung stattfinden müssen mit Abstandsflächen, Grenzbebauung Spritzmittel, Schattenwurf, Froststau.</p> <p>Einer anderen beruflichen Tätigkeit kann der unter Autismus leidende Winzer nicht nachgehen.</p>	<p>Die aus dem Bebauungsplan „Wiesengraben“ resultierenden möglichen Beeinträchtigungen wurden im Verfahren ordnungsgemäß ermittelt, bewertet und gegeneinander abgewogen.</p> <p>Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Wiesengraben“. Ein generelles Abwehrrecht gegenüber allen Veränderungen besteht nicht persé, soweit bei gegenseitiger Rücksichtnahme die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen sichergestellt werden kann. Abdrift ist grundsätzlich Anwenderbezogen zu vermeiden.</p> <p>Die Erkrankung ist für die bauplanungsrechtliche Abwägung nicht relevant, da die Bewirtschaftung der bestehenden Weinbergsfläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesengraben“ nicht weiter eingeschränkt oder wesentlich verändert wird. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des VBP und wird nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen. Maßgebliche Einschränkungen der</p>

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Bewirtschaftungsfähigkeit der Flächen sind nicht erkennbar.
<b>Bürger 2</b> Wunsch zu Ansiedlung einer anderen Drogeriekette  Bedarfsanzweiflung der geplanten Wohnungen für Betreutes Wohnen	Keine Angelegenheit des Bauplanungsrechts.  Die Wohnungen werden altengerecht, barrierefrei und zum Teil rollstuhlgerecht hergestellt. Dies wurde vertraglich gesichert (Durchführungsvertrag).
<b>Bürger 3</b> Vor ca. 10 Jahren wurde der Bau eines Altenheimes und eines Supermarktes in Aussicht gestellt. Der Bau der Wohnungen macht für die Gemeinde keinen Sinn.  Die Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden als unzureichend bemängelt.	Das Planvorhaben dient dem Ziel, einen gemeinsamen Standort für Nahversorgung, Dienstleistungsgewerbe und altengerechtes, barrierefreies Wohnungen zu ermöglichen.  Das Entwässerungskonzept zur Planung erfolgte anhand der bestehenden Richtlinien.

### **Planungsalternativen:**

Die in Rede stehende Fläche liegt nicht im Außenbereich und wird bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Im Wiesengraben“ überlagert. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Flächen als Mischgebiet aus. Somit ist bereits eine Nutzung der Flächen vorgesehen.<sup>1</sup> Weiterhin sind keine alternativen Standorte in der Gemeinde Nittel verfügbar, auf denen ein solches Vorhaben umgesetzt werden kann. Auch ist die Erschließung und die Lage am Ortsrand hinsichtlich Lärm- und Lichtbelastung eher geeignet, als beispielsweise eine zentrale Lage.

<sup>1</sup> KEINE Erschließung von Außenbereichsflächen.