

# **ORTSGEMEINDE SCHÖNENBERG- KÜBELBERG**

## **BEBAUUNGSPLAN „AN DER FESTWIESENSTRASSE, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**OKTOBER 2025**

**Inhalt:**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..</b>	<b>7</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	9
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	9
4.3 Flächennutzungsplan	10
4.4 Einzelhandelskonzept der VG Oberes Glantal	11
4.5 Verhältnis der Planung zu den Zielen von Raumordnung und Landesplanung	13
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....</b>	<b>15</b>
5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	15
5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete	15
5.3 Denkmalschutz	15
5.4 Waldabstand	15
<b>6. Bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....</b>	<b>18</b>
7.1 Bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung	18
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	18
7.3 Starkregengefährdung	19
7.4 Verkehrserschließung	20
7.5 Ver- und Entsorgung	21
<b>8. Planung des Vorhabenträgers .....</b>	<b>21</b>
8.1 Zielsetzung der Fa. ALDI	21
8.2 Sortimentsstruktur ALDI Markt	22
<b>9. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan .....</b>	<b>23</b>
9.1 Typus des Bebauungsplans und Namensgebung	23
9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
9.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	25
9.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	26
9.2.4 Bauweise .....	26
9.2.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	26
9.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
9.4 Verkehrserschließung	27
9.5 Versorgung	27
9.6 Entwässerung	27

9.7	Grünordnung	28
9.7.1	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	28
9.7.2	Artenschutz	29
9.7.3	Grünordnerische Festsetzungen	29
9.7.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	30
9.7.5	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	31
9.7.6	Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen	34
9.7.7	Eingriffe in den Boden	34
9.7.8	Externe Ausgleichsflächen	35
9.8	Immissionsschutz	36
9.8.1	Vorhabenbedingte Emissionen	37
9.8.2	Einwirkende Immissionen	37
9.9	Waldabstand	37
9.10	Ausgleich des entfallenden Rückhaltevolumen bei Starkregenereignissen	38
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>39</b>
11.1	Beschreibung der Planung	39
11.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	39
11.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	40
11.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	41
11.1.4	Flächenbedarf der Planung	42
11.2	Übergeordnete Vorgaben	42
11.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	42
11.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellung	45
11.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	45
11.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	45
11.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	46
11.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	47
11.4.1	Naturräumliche Gliederung	47
11.4.2	Schutzgut Landschaftsbild	47
11.4.3	Schutzgut Fläche	47
11.4.4	Schutzgut Geologie und Böden	47
11.4.5	Gewässerhaushalt	48
11.4.6	Schutzgut Luft/Klima	49
11.4.7	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	50
11.4.8	Schutzgut Mensch und Erholung	51
11.4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	52

11.4.10 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	52
11.5 Alternativenprüfung .....	54
11.5.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	54
11.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	55
11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen .....	55
11.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	55
11.6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	56
11.6.2 Externe Ausgleichsflächen.....	57
11.6.3 Maßnahmen zum Hochwasserschutz .....	58
11.6.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	59
11.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	59
11.7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	59
11.7.2 Auswirkungen auf den Menschen .....	62
11.7.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	62
11.8 Zusätzliche Angaben .....	62
11.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe) .....	62
11.8.2 Energie.....	62
11.8.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	62
11.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	63
11.8.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	63
11.8.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	64
11.8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	64
11.8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	64
11.8.9 Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden .....	64
11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	65

<b>12. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>65</b>
12.1 Zielsetzung der Planung	65
12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	66
12.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	66
12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	66

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet für das geplante Bauvorhaben liegt im Zentrum der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg südlich der Landesstraße L 356 (Sander Straße) zwischen dem Kohlbach im Norden und der Festwiesenstraße im Westen und besitzt eine Größe von ca. 14.740 m². Es wird derzeit durch einen ALDI-Markt bzw. durch Wiesenflächen genutzt. Rings um das Plangebiet schließen sich weitere Einzelhandelsnutzungen an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Festwiesenstraße, die im Norden an die L 356 anbindet.



Lage im Raum, Teilbereich 1

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 umfasst die geplante Baufläche und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 8/3,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 788, 805 sowie 806,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 795/4, 796/5 sowie 798/6,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 819/1, 798/5, 800 sowie 801.

Der Teilbereich 2 umfasst die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 916/5,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 824 (Wirtschaftsweg)

- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 913 (Wirtschaftsweg),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 915.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Teilbereich 1 die Flurstücke 8/1, 789/2, 790/3, 796/2, 797/6, 802, 803/1, 803/2 und 804 vollständig sowie im Teilbereich 2 das Flurstück 916/4 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 790/3, Festwiesenstraße 1, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. ALDI eine grundlegende Modernisierung der Filiale in Schönenberg-Kübelberg an.

Die Modernisierung sollte zunächst durch eine Erweiterung des Markts an gleicher Stelle Richtung Süden erfolgen. Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2021 wurde diese Erweiterungsabsicht des Betreibers planungsrechtlich abgesichert. Die Erweiterung Richtung Süden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> wurde baulich jedoch bisher nicht umgesetzt und entspricht inzwischen nicht mehr den betrieblichen Zielsetzungen des Betreibers, da die Baumaßnahme mit einer längeren Schließzeit des Marktes verbunden gewesen wäre. Zudem kann bei einem Anbau an ein mehrere Jahre altes Bestandsgebäude die energetische Modernisierung nicht im gewünschten Umfang erreicht werden.

Die Modernisierung des ALDI-Markts soll daher stattdessen im Rahmen eines Neubaus östlich des Bestandsgebäudes umgesetzt werden. Hierzu werden die derzeit unbebauten Flächen östlich des bislang gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ in den Geltungsbereich der 3. Änderung mit aufgenommen.

Zielsetzung der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts, der an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst ist. Das Gebäude der derzeit bestehenden ALDI-Filiale soll in einen Drogeriemarkt und verschiedene Fachmärkte umgenutzt werden. Es sollen zudem eine Bäckereifiliale mit Café, eine Bankfiliale sowie weitere Flächen für Dienstleistungen und Arztpraxen entstehen. Gleichzeitig sieht die Konzeption der Fa. ALDI eine Erweiterung der Stellplatzfläche vor.

Die Fläche befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde. Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Oberes Glantal

räumt dabei dem Gebiet „An der Festwiesenstraße“ einen entsprechenden Ansiedlungsspielraum ein.

Planungsrechtlich befindet sich der bestehende Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße, 2. Änderung“ aus dem Jahr 2021. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel“ einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente und zugeordneter Nebenanlagen fest. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat. Die östlichen Flächen des geplanten neuen ALDI-Markts befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für den geplanten Neubau und die Umnutzung des bestehenden ALDI-Markts wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarkts sowie eine Ergänzung durch einen Drogeriemarkt und weitere Märkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten für die örtliche Versorgung vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum von großer Bedeutung. Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich daher mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Einzelhandelsmarkts,
- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes und weiterer Fachmärkte,
- die langfristige Sicherung der örtlichen Einzelhandelsversorgung gemäß dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde.

### **3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Von der Planung ist eine als Wiese genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 4.830 m<sup>2</sup> betroffen.

Für eine Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen kommen aufgrund der erforderlichen Verknüpfungen mit den bestehenden baulichen Anlagen nur unmittelbar anschließende Flächen in Betracht. Baulich ungenutzte Flächen bestehen jedoch nur östlich bzw. südöstlich des vorhandenen Marktgeländes. Die Flächen sind zudem gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Teil des zentralen Versorgungsbereichs.



Die Inanspruchnahme der als Grünland genutzten Fläche ist daher zur Umsetzung der mit der Planung verbundenen städtebaulichen Ziele nicht zu vermeiden.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz**

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

##### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV**

###### **Gemeindebezogene Vorgaben**

Die Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg ist als Grundzentrum festgelegt.

###### **Flächenbezogene Aussagen**

Im regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz ist das Plangebiet als gewerbliche Siedlungsfläche und sonstige Freifläche nachrichtlich dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (G 39).

Flächenbezogene Ziele der Raumordnung stehen der Planung somit nicht entgegen.

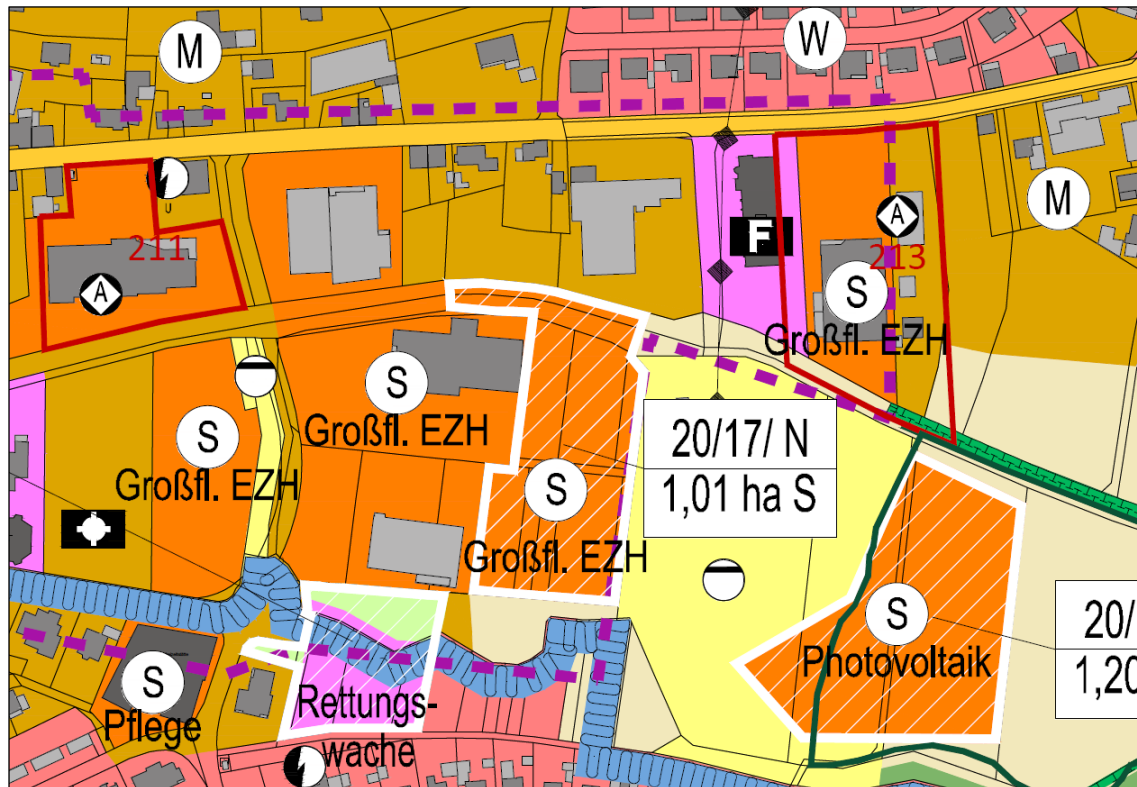
### **Einzelhandelsbezogene Vorgaben**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2012 sind in Ergänzung zu den Vorgaben des LEP IV folgende Zielaussagen verankert:

- Z<sub>N</sub>12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z<sub>N</sub>13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal in der Fassung der Veröffentlichung vom 01.07.2024 stellt das gesamte Planungsgebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal

#### 4.4 Einzelhandelskonzept der VG Oberes Glantal

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Verbandsgemeinde Oberes Glantal im Jahr 2018 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen („Einzelhandelskonzept Oberes Glantal“, erstellt durch: detlefzobel.adivce, Die Beratung für Textilindustrie, Einzelhandel, Stadtmarketing, 18.06.2018).

Für die Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

Schönenberg-Kübelberg ist ein zentraler Ort mit Versorgungsschwerpunkt für die umliegenden Gemeinden. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs, vor allem Nahrungs- und Genussmittel.

Der Bereich der Ortsmitte erstreckt sich in der Ortsgemeinde von der Festwiesenstraße bis zum unteren Teil der Glanstraße. Hier findet man Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs, meist in inhabergeführten Geschäften, Geldinstitute, eine Apotheke und die Ortsverwaltung. Weitere kleine Dienstleistungsgeschäfte, wie Friseur, Versicherungsagenturen und Fast Food Restaurants sind ebenfalls ansässig.

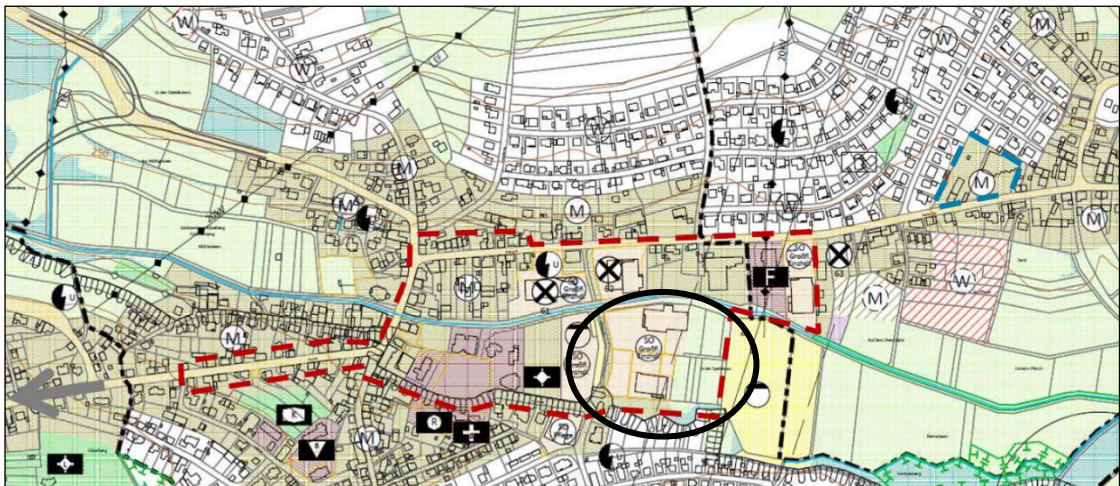
Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, Begründung zum Bebauungsplan  
„An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Fassung zur Offenlage 30.10.2025



Einzelhandelsbesatz in der OG Schönenberg-Kübelberg, aus: „Einzelhandelskonzept Oberes Glantal“, detlefzobel.advice, S. 70.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, aus: „Einzelhandelskonzept Oberes Glantal“, detlefzobel.advice, S. 76.

Für das Gebiet „An der Festwiesenstraße“ besteht laut Einzelhandelskonzept noch genügend Ansiedlungsspielraum für Verkaufsflächen, vor allem im Bereich des aperiodischen Bedarfs, um die Flächenerweiterung zu rechtfertigen.

### Sortimentsliste

Neben der räumlichen Abgrenzung von Versorgungsbereichen bildet das Sortimentsleitbild den zweiten wesentlichen Baustein des Einzelhandelskonzeptes, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels gezielt gesteuert werden kann. Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Oberes Glantal ist hierzu folgende Liste enthalten:

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, Begründung zum Bebauungsplan  
„An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Fassung zur Offenlage 30.10.2025

innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk</li> <li>- Papier- und Schreibwaren und</li> <li>- Zeitschriften, Bücher, Schulbedarf</li> <li>- Briefmarken</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetika</li> <li>- Wasch- und Putzmittel</li> <li>- Blumen</li> <li>- Pharmazeutika, Gesundheitsartikel</li> <li>- Tiernahrung, Tierpflegemittel, Zooartikel</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Oberbekleidung, Modewaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Sportgeräte (kleinteilige)</li> <li>- Wäsche, Strümpfe</li> <li>- Schuhe</li> <li>- Uhren &amp; Schmuck</li> <li>- Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Nähmaschinen</li> <li>- Kurzwaren und Handarbeiten</li> <li>- Wolle, Nähzubehör, Bastelartikel</li> <li>- Hausrat, Glas, Porzellan, Silberwaren</li> <li>- Spielwaren, Geschenkartikel</li> <li>- Keramik, Porzellan</li> <li>- Optische-, Feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Orthopädie</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Beleuchtungskörper, Elektrowaren (kleinteilige)</li> <li>- Fotogeräte und Fotowaren</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Kunstgewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Badeinrichtung, Sanitärerzeugnisse</li> <li>- Kfz und Zubehör, Motorräder, Fahrräder</li> <li>- Bauelemente, Baustoffe, Beschläge</li> <li>- Baumarktspezifische Produkte</li> <li>- Teppiche – Auslegware, Teppiche</li> <li>- Küchen, Möbel, Büromöbel</li> <li>- Bodenbeläge, Fliesen, Markisen</li> <li>- Fenster, Rollläden, Rollos, Fliegengitter</li> <li>- Herde und Öfen</li> <li>- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe</li> <li>- Elektrogroßgeräte, Rasenmäher</li> <li>- Holz, Holzmaterialien, Türen, Werkzeuge</li> <li>- Gartenhäuser, Zäune</li> <li>- Düngemittel, Erde, Pflanzen, Pflanzengefäße, Torf</li> <li>- Installationsmaterial</li> <li>- Boote und Zubehör, Sportgeräte (großteilige), Campingartikel</li> <li>- Tiere</li> <li>- Jagdbedarf, Waffen</li> <li>- Hohl- und Stahlwaren, Gitter</li> <li>- Computer</li> <li>- Naturhölzer</li> <li>- Eisenwaren</li> </ul>

Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Oberes Glantal, aus: „Einzelhandelskonzept Oberes Glantal“, detlefzobel.advice, S. 50.

#### 4.5 Verhältnis der Planung zu den Zielen von Raumordnung und Landesplanung

Da das Vorhaben als großflächig im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist, sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zu beachten. Die übergeordneten Ziele der Landesplanung für die Ansiedlung und Erweiterung großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 3.2.3 des Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) dargestellt. Hieraus leiten sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Planung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und die Bewertung geplanter Vorhaben ab.

Im Rahmen der Fragestellung zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg sind die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot), Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) und Z 61 (Agglomerationsgebot) relevant:

Eine Auseinandersetzung mit der Thematik der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Zentralitätsgebot

Die Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg ist als Grundzentrum ausgewiesen. Entsprechend ist die Ortsgemeinde zur Ansiedlung oder Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Das Zentralitätsgebot wird durch das Vorhaben erfüllt.

#### Städtebauliches Integrationsgebot

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg. Insofern ist das städtebauliche Integrationsgebot eingehalten.

#### Nichtbeeinträchtigungsgebot

Gemäß „Einzelhandelskonzept Oberes Glantal“ (Sie Kapitel 4.4) ist die Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg als zentraler Ort mit Versorgungsschwerpunkten definiert. Gemäß dieses Konzeptes besteht für die Ortsgemeinde Ansiedlungsspielraum für Verkaufsflächen, vor allem im Bereich des aperiodischen Bedarfs. Mit der Umsetzung des Vorhabens, dem Neubau eines Aldi-Markts in einer bislang bereits zulässigen Größe und der Umnutzung des bisherigen Gebäudes als Verkaufsgebäude für zentrenrelevanten Facheinzelhandel soll vor allem dieser aperiodische Bedarf gedeckt werden.

Die Ortsgemeinde ist dabei im Rahmen ihres raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsauftrags als Grundzentrum bestrebt, ein möglichst umfassendes Angebot insbesondere im Bereich der örtlichen Nahversorgung durch Märkte, die in ihrer Ausstattung und in ihrem Erscheinungsbild zumindest dem Standard vergleichbarer Märkte in benachbarten Gemeinden entspricht, zu gewährleisten.

Ziel der Ortsgemeinde ist es, einen möglichst hohen Anteil der vor Ort verfügbaren Kaufkraft auch tatsächlich am Ort zu binden und somit Kaufkraftabflüsse in andere Gemeinden außerhalb des eigenen Verflechtungsbereichs zu verhindern.

Der Wahrnehmung der raumordnerisch zugewiesenen Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung im grundzentralen Verflechtungsbereich der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg soll durch die Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Die Verkaufsflächen der geplanten Märkte orientieren sich dabei an den Erfordernissen, die sich aus dem raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsauftrag ergeben und gehen nicht darüber hinaus. Die Bevölkerung innerhalb des



raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsgebiets reicht für einen wirtschaftlichen Betrieb aus. Es ist insofern nicht erforderlich, dass die geplanten Märkte auf die Kunden aus Gemeinden außerhalb des grundzentralen Einzugsgebiets abzielen. Insofern werden die Entwicklungschancen für einen gleichwertigen bzw. gleichartigen Einzelhandel in benachbarten Grundzentren bzw. deren zentralen Versorgungsbereichen nicht in einer unzulässigen Weise eingeschränkt.

#### Agglomerationsverbot

Es handelt sich um mehrere Einzelbetriebe, deren Verkaufsfläche – da sie sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden, in dem eine Agglomeration von Einzelhandel raumordnerisch gewollt ist – nicht zu addieren ist. Es wird diesbezüglich auf Ziel 61 des LEP IV verwiesen: *„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“*

## **5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

### **5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

### **5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet ist weder in ein durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet einbezogen noch ergibt sich aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz eine Überflutungsgefährdung.

Dessen ungeachtet ist nach Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz eine Überschwemmungsgefährdung bei Starkregenereignissen gegeben (vgl. Kapitel 7.3).

### **5.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **5.4 Waldabstand**

Südlich der geplanten Erweiterungsfläche befinden sich Gehölzbestände, die nach § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) als Wald einzustufen sind. Auch

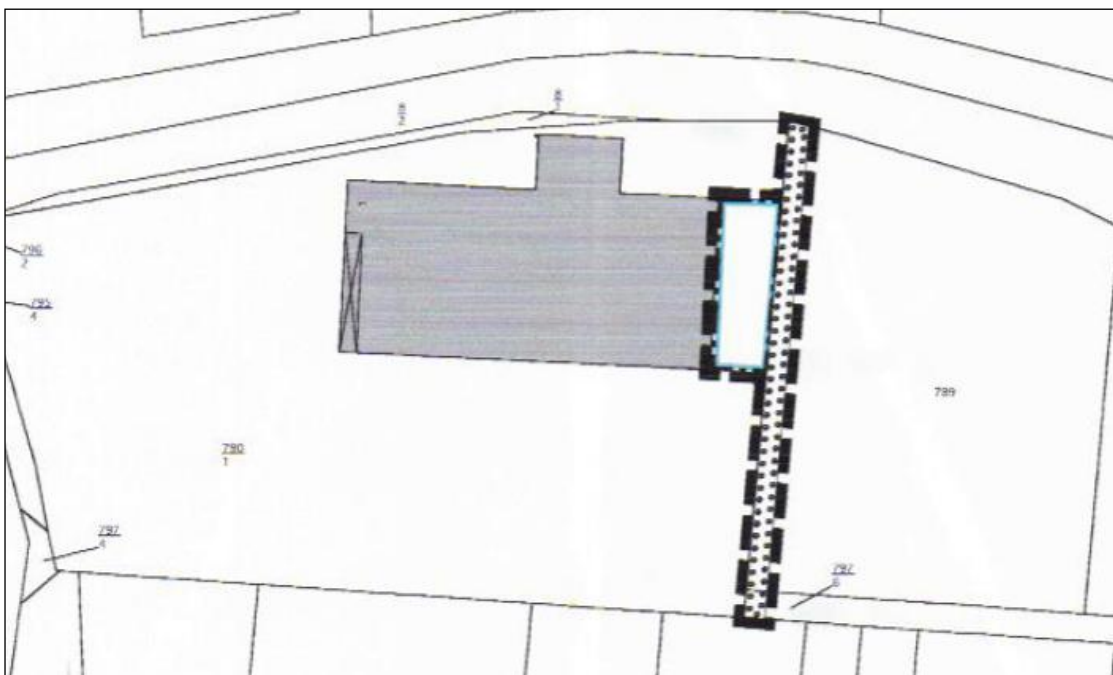
wenn weder im Forstrecht noch in der Landesbauordnung Mindestabstände zu Wald verankert sind, ist nach sachverständiger Meinung ein Mindestabstand von 25-35 m von Bebauung zum Waldrand wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden einzuhalten.

## 6. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich befindet sich der bestehende Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ aus dem Jahr 2021.

Der Ursprungsbebauungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.2002 setzt als Art der baulichen Nutzung im Bereich des bestehenden ALDI-Marktes ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> fest.

Im Jahr 2009 wurde eine vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes durchgeführt, durch die eine Erweiterung des Marktes in Richtung Osten planungsrechtlich abgesichert wurde. Hierzu wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach Osten ausgedehnt. Weiterhin wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Plangebietsrand ergänzt.



Planzeichnung der vereinfachten Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2021 hat zum Ziel eine Erweiterung des Marktes in Richtung Süden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> planungsrechtlich abzusichern. Der vorhabenbezogene

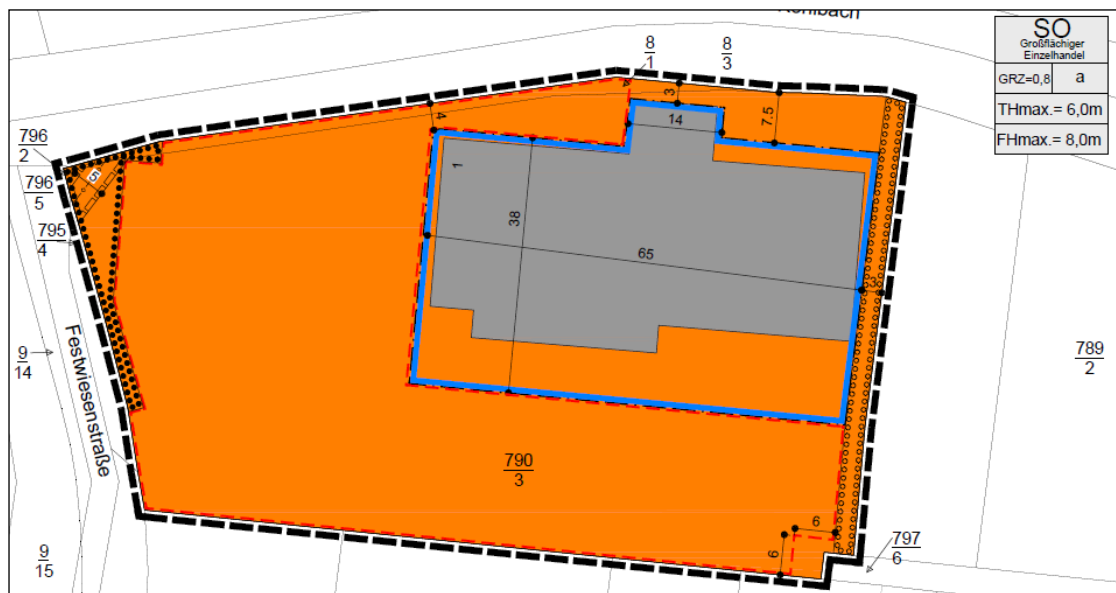


Bebauungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ trifft für den Bereich des bestehenden ALDI-Marktes die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente und zugeordnete Nebenanlagen
- die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.300 m<sup>2</sup>. Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 10 % betragen
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis 0,9
- maximal zulässige Traufhöhe 6,0 m, maximal zulässige Firsthöhe 8,0 m
- abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge
- Festsetzungen zur Begrünung



Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“



Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“

Da der Bebauungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt ist, sind in dessen Geltungsbereich grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat.

Die östlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## 7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

### 7.1 Bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich derzeit mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. ALDI sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Der östliche Bereich des Plangebiets stellt sich als unbebaute Grünfläche dar.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Einzelhandelsmärkte. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Kläranlage.

### 7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der westliche Bereich des Plangebiets ist bereits mit einem Aldi-Markt und den zugehörigen Stellplätzen, Verkehrsflächen sowie Nebenanlagen bebaut.

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ ist damit zum überwiegenden Teil versiegelt. Es bestehen nur Verkehrs- und Abstandsgrünflächen sowie eine Stellplatzbegrünung durch Bäume.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans neu in den Geltungsbereich aufgenommenen östlichen Flächen zeigen sich als extensive Wiesenflächen. Im Südosten befindet sich eine kleinere Gehölzfläche, die in den südlich angrenzenden Wald übergeht.

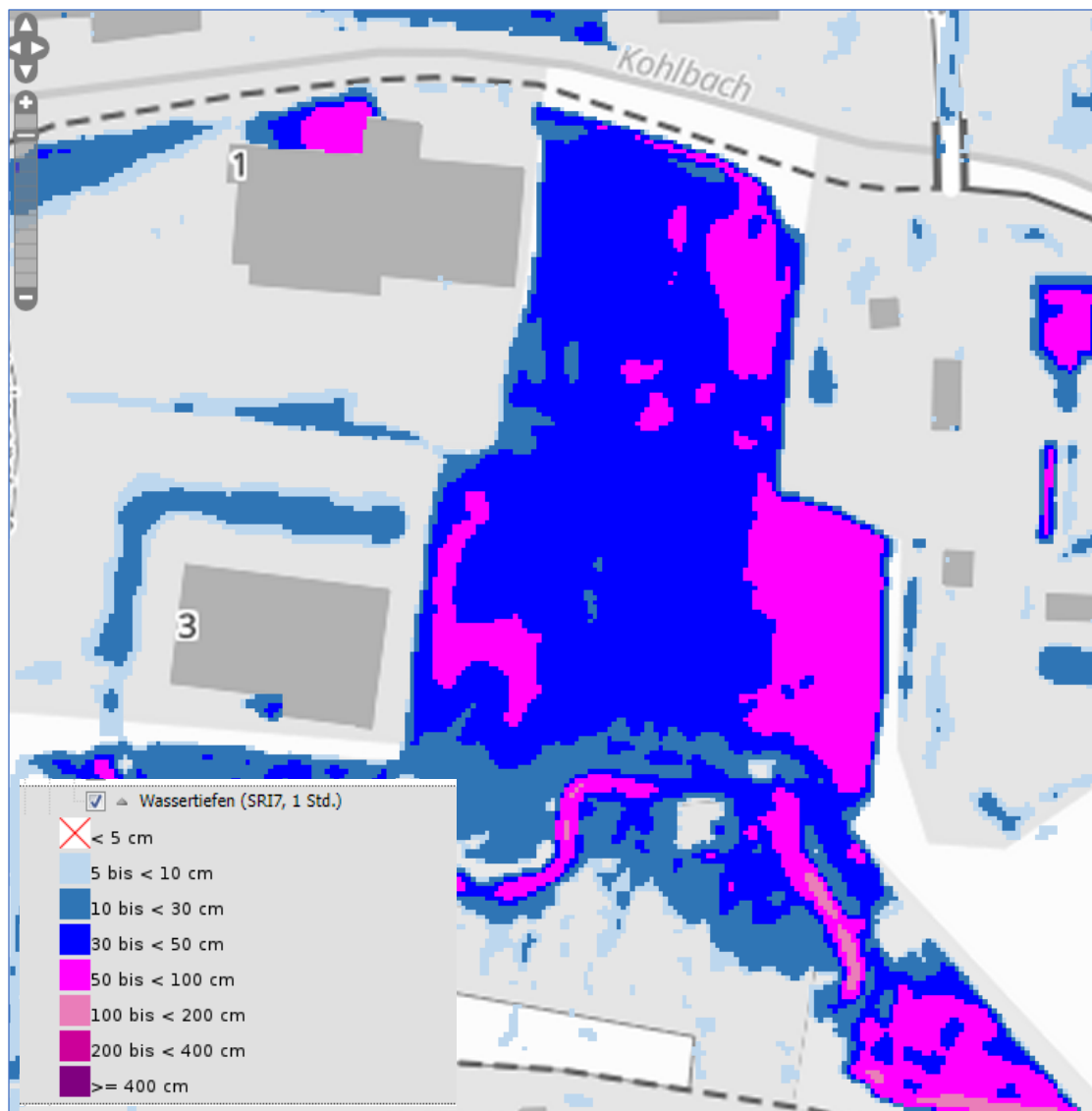
Hinsichtlich näherer Aussagen zum vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen (vgl. Kapitel 11.4 dieser Begründung).

### 7.3 Starkregengefährdung

Gemäß Angaben in den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, liegt für die östlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung vor. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im östlichen Teil des Planungsgebiets ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

#### 7.4 Verkehrserschließung

Der bestehende Aldi-Markt ist bereits durch die Festwiesenstraße im Westen erschlossen. Die östlichen Flächen sind bislang nicht erschlossen.

Die Erschließung der Fläche des geplanten Aldi-Markts sowie der Fachmärkte kann über die bestehende Zufahrt an der Festwiesenstraße im Westen erfolgen. Weitergehende Ausbauerfordernisse am öffentlichen Verkehrsnetz sind nicht erkennbar.

Im Nordosten besteht eine Fußwegeverbindung entlang des angrenzenden Kohlbachs.

## **7.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Einzelhandelsnutzungen mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Grundlegende Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar. Allerdings wird eine zusätzliche Trafostation auf dem Gelände erforderlich. Der Anschluss des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Auch hier sind Ausbauerfordernisse nicht erkennbar.

## **8. Planung des Vorhabenträgers**

### **8.1 Zielsetzung der Fa. ALDI**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 790/3, Festwiesenstraße 1, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. ALDI eine grundlegende Modernisierung der Filiale in Schönenberg-Kübelberg an.

Die Modernisierung sollte zunächst durch eine Erweiterung des Markts an gleicher Stelle Richtung Süden erfolgen. Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2021 wurde diese Erweiterungsabsicht des Betreibers planungsrechtlich absichert. Die Erweiterung Richtung Süden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> wurde baulich jedoch bisher nicht umgesetzt und entspricht inzwischen nicht mehr den betrieblichen Zielsetzungen des Betreibers, da die Baumaßnahme mit einer längeren Schließzeit des Marktes verbunden gewesen wäre. Zudem kann bei einem Anbau an ein mehrere Jahre altes Bestandsgebäude die energetische Modernisierung nicht im gewünschten Umfang erreicht werden.

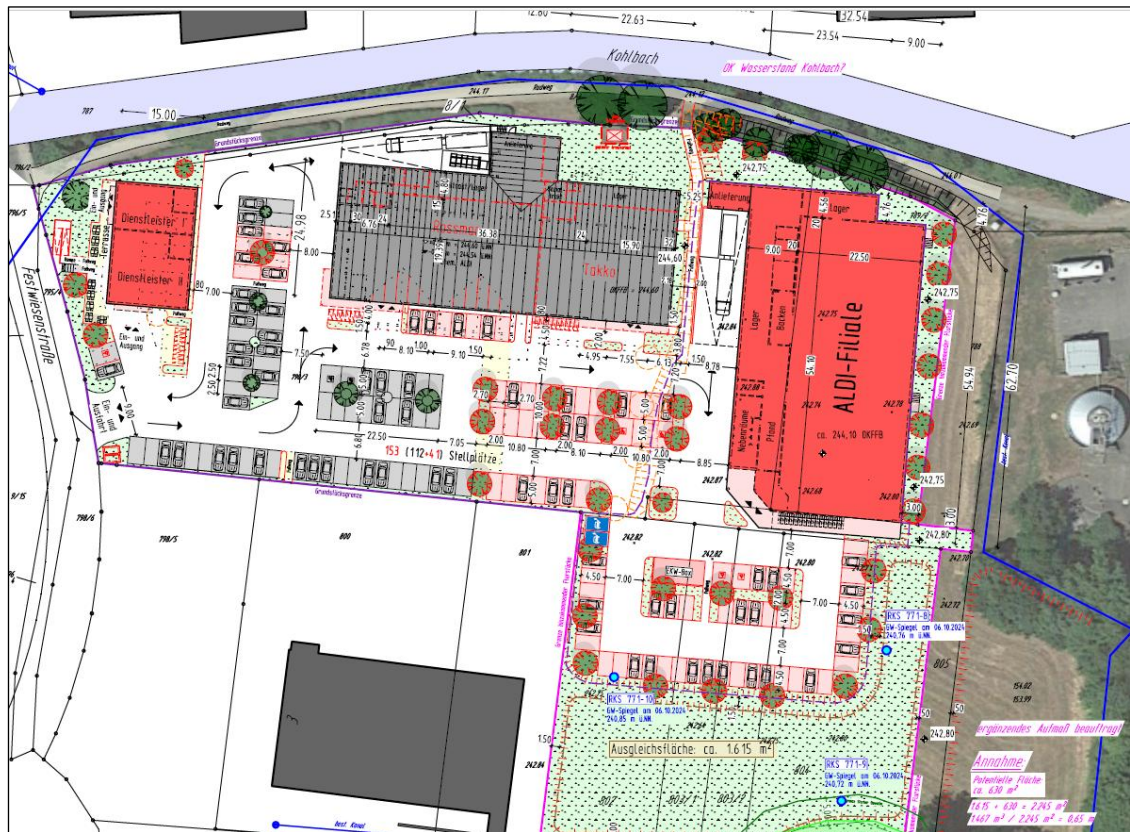
Die Modernisierung des ALDI-Markts soll daher stattdessen im Rahmen eines Neubaus östlich des Bestandsgebäudes umgesetzt werden. Hierzu werden die derzeit unbebauten Flächen östlich des bislang gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ in den Geltungsbereich der 3. Änderung mit aufgenommen.

Das Gebäude der derzeit bestehenden Aldi-Filiale soll in einen Drogeriemarkt und verschiedene Fachmärkte umgenutzt werden. Außerdem sollen weitere Flächen für Dienstleistungen und Arztpraxen errichtet werden.

Gleichzeitig sieht die Konzeption der Fa. ALDI eine Erweiterung der Stellplatzfläche vor.

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, Begründung zum Bebauungsplan  
„An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Fassung zur Offenlage 30.10.2025



Vorhabenplanung Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Stand 08.01.2025

ohne Maßstab

Gegenüber der heute zulässigen Nutzung des ALDI-Marktes sind folgende Veränderungen der maßgebenden Flächennutzungen beabsichtigt:

	bisheriges Baurecht	Planung
Verkaufsfläche ALDI	1.300 m²	1.300 m²
Verkaufsfläche Drogeriemarkt		750 m²
Verkaufsfläche sonstiger Einzelhandel		400 m²
Nutzflächen Gebäude „Dienstleistungen und Arzt“ (bei III Geschossen)		750 m²
Stellplatzzahl	119 St.	153 St.

## 8.2 Sortimentsstruktur ALDI Markt

Bei dem ALDI-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.



Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von dem geplanten Neubau zu sehen.

## **9. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan**

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsversorgung in Einklang stehen, werden folgende Änderungen an den Inhalten des bislang gültigen Bebauungsplans vorgenommen:

### **9.1 Typus des Bebauungsplans und Namensgebung**

Da der Bebauungsplan künftig nicht mehr nur einem einzelnen Vorhaben dient und Wechsel von Mietern nicht ausgeschlossen werden können, wird der künftige Bebauungsplan nicht mehr als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als klassischer Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Zugleich wird die Namensgebung des Bebauungsplans von „ALDI an der Festwiesenstraße“ in „An der Festwiesenstraße“ geändert, da nutzerunabhängiges Baurecht geschaffen wird.

### **9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **9.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der erweiterten Nutzungskonzeption für das Areal wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets geändert von „großflächiger Einzelhandel“ in „innenstadtrelevanter Einzelhandel/Dienstleistungen“. Damit wird die auf dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde aufbauende Nutzungskonzeption für das Areals verdeutlicht. Zielsetzung ist die Schaffung eines Bereichs für innenstadtrelevanten Einzelhandel und Dienstleistungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde bzw. zur Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion. Die Gliederung der Sortimente in innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente erfolgt dabei entsprechend dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Oberes Glantal (siehe Kapitel 3.4).

Ausgehend von den konkret vorgesehenen Nutzungen wird die konkret zulässig

baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebiets für vier Teilbereiche differenziert geregelt:

#### Teilfläche TF 1

Die Flächen entlang der Festwiesenstraße, im Westen des Plangebiets, werden als Teilfläche TF 1 festgesetzt.

Entsprechend der konkreten Planung eines Gebäudes mit Räumen für Ärzte und Dienstleistungen werden im Sondergebiet Teilfläche TF 1 Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO, soweit diese im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. Zulässig ist auch Einzelhandel für innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> je Betrieb.

#### Teilfläche TF 2

Das Bestandsgebäude, in welchem sich derzeit der Aldi-Markt befindet, wird als Teilfläche TF 2 festgesetzt.

Um die Umnutzung zu dem geplanten Drogeriemarkt planungsrechtlich abzusichern, ist innerhalb dieser Teilfläche Einzelhandel mit den Sortimenten Drogeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel sowie Tiernahrung mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind in Zu- und Unterordnung zu den genannten Hauptsortimenten zudem sonstige innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die Sortimente Drogeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel sowie Tiernahrung hinausgehen, zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandels im Ortskernbereich maximal 30 % betragen.

Der geplante Drogeriemarkt wird das Bestandsgebäude, in welchem sich derzeit der Aldi-Markt befindet, nicht vollständig ausnutzen. Daher wird innerhalb dieser Teilflächen zusätzlich Einzelhandel für innenstadtrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> je Betrieb zugelassen. Eine enge Fixierung der zulässigen Nutzungen auf die konkret beabsichtigten Sortimente Schuhe und Textilien wird als städtebaulich nicht erforderlich erachtet. Jedoch wird Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel – mit Ausnahme von Einzelhandel für Backwaren – nicht zugelassen, um eine übermäßige Konzentration von Lebensmitteleinzelhandel zu vermeiden.

#### Teilfläche TF 3

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als Teilfläche TF 3 des Sondergebiets festgesetzt. Ausgehend von der bislang im Bereich des Bestandsgebäudes zulässigen Nutzung und der konkreten Planung wird als Art der baulichen Nutzung dort großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel einschließlich



sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Papier- und Schreibwaren, Drogeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung) zugelassen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.300 m<sup>2</sup>. Für den neuen Aldi-Markt wird damit die maximal zulässige Verkaufsfläche unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

Die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, darf maximal 10 % betragen. Damit wird die bisherige Festsetzung zu Randsortimenten aufgegriffen.

### Alle Teilflächen

In allen Teilflächen des Sondergebiets werden zudem

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,

soweit diese im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. Zulässig sind somit ergänzende Nutzungen, die geeignet sind, die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs über den Einzelhandel hinaus zu stärken.

Die Begrenzung auf Nutzungen, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, erfolgt zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung. Zulässig sind damit nur Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Im gesamten Plangebiet sind weiterhin die den in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Ein gesonderter Ausschluss von städtebaulich an diesem Standort unerwünschten Nutzungen (z.B. betriebsbezogene Wohnungen, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

### **9.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur GRZ von 0,8 wird für alle Teilflächen des Pangebiets aus dem Vorgängerbebauungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ übernommen. Insofern wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die Flächen im Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans in Folge der Bebauungsplanänderung nicht ausgeweitet.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird - wie im Vorgängerbebauungsplan „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ mit bis zu 0,9 geregelt. Dabei ist berücksichtigt, dass die im Südosten freizuhaltende Schutzabstandsfläche zum

Wald als private Grünfläche festgesetzt wird und somit nicht für die Berechnung der Grundflächenzahl heranzuziehen ist.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe von 6,00 m bzw. von 8,00 m wird für die Teilflächen TF 2 und TF 3 ebenfalls aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Für die westliche Teilfläche TF 1 wird die maximale Trauf- und Firsthöhe entsprechend der konkreten Gebäudekonzeption mit drei Vollgeschossen auf jeweils 11,00 m begrenzt.

### **9.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden entsprechend der konkreten jeweiligen Planungen neu abgegrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche sind dabei im Südosten so abgegrenzt, dass ein ausreichender Abstand zum Wald eingehalten wird. Die innerhalb des Planungsgebiets liegende Waldfläche wird zugleich als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Pflanzbestand planungsrechtlich abzusichern. In der Bewirtschaftung der Fläche ist vorgesehen, keine über die Abstandsmaße zu den nächstgelegenen geplanten baulichen Anlagen hinausgehenden Baumhöhen zu dulden. Höherwachsende Bäume – die im Bestand gegenwärtig noch nicht vorhanden sind - werden dann zu gegebener Zeit entfernt.

### **9.2.4 Bauweise**

Ausgehend von der konkreten Planung wird – entsprechend dem Vorgängerbebauungsplan – für das gesamte Plangebiet die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge festgesetzt. Die maximal mögliche Gebäudelänge ergibt sich aus der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **9.2.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Zuge der Planung ist eine Erweiterung der Stellplatzanlage über den bisherigen Bestand hinaus geplant, um die Zahl notwendiger Stellplätze dort nachweisen zu können. Die Erweiterung der Stellplatzanlage ist an die konkrete Planung angepasst und erfolgt im östlichen Bereich des Plangebiets. Infolgedessen ergeben sich auch auf der bereits bestehenden Stellplatzanlage geringfügige Verschiebungen.

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind dabei im Südosten so abgegrenzt, dass ein ausreichender Abstand zum Wald eingehalten wird. In der Bewirtschaftung der innerhalb des Plangebiets liegenden Gehölzfläche ist vorgesehen, keine über die Abstandsmaße zu den nächstgelegenen geplanten baulichen Anlagen hinausgehenden Baumhöhen zu dulden. Höherwachsende Bäume – die im Bestand gegenwärtig noch nicht vorhanden sind - werden dann zu gegebener Zeit entfernt.

Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **9.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße, 2. Änderung“ werden unverändert übernommen.

### **9.4 Verkehrserschließung**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen an der Verkehrserschließung.

### **9.5 Versorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Änderungsplanung nicht notwendig.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird jedoch der Neubau einer Trafostation erforderlich. Dieser Neubau ist gemäß der konkreten Vorhabenplanung zwischen dem bestehenden ALDI-Markt und dem Fußweg entlang des Kohlbachs vorgesehen.

### **9.6 Entwässerung**

Das im Bereich des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird in den innerhalb der Festwiesenstraße verlaufenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den bestehenden Gebäuden und den bestehenden Stellplatzflächen und Zufahrten werden – wie bislang - über eine eigene Oberflächenableitung in den nächsten Vorfluter, den Kohlbach, geführt.

Für die geplanten Neubauten ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch eine Dachflächenbegrünung vorgesehen. Die Stellplätze werden zudem mit wasserdurchlässigem Material hergestellt. Weiterhin ist eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den im südlichen Teil des Grundstücks verbleibenden Wiesenflächen mit ergänzender gedrosselter Ableitung Richtung Kohlbach angedacht. Die nähere Konkretisierung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die vorhandenen, das Planungsgebiet im nordwestlichen Bereich und entlang der südlichen Grenze querenden Abwasserleitungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Leitungstrassen wird über die Festsetzung von Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit

Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Oberes Glantal zu belasten sind, gesichert.

## 9.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

### 9.7.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Trafostation	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
Gebäudefläche (GRZ 0,8)	5.950 m <sup>2</sup>	8.040 m <sup>2</sup>	
Gebäudefläche mit Dachbegrünung (gemäß Vorhabenplanung, Annahme: 80 % der Dachfläche wird begrünt)	--	1.780 m <sup>2</sup>	
sonstige versiegelbare Flächen (GRZ = 0,8 + Überschreitung bis 0,9)	750 m <sup>2</sup>	1.230 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelbare Fläche</b>	<b>6.730 m<sup>2</sup></b>	<b>11.080 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4.350 m<sup>2</sup></b>
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Randgrünflächen	210 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	
Feldgehölz mittlerer Ausprägung	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	
Wiesenfläche	7.010 m <sup>2</sup>	2.180 m <sup>2</sup>	
sonstige interne Grünflächen	540 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>8.010 m<sup>2</sup></b>	<b>3.660 m<sup>2</sup></b>	<b>- 4.350 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.740 m<sup>2</sup></b>	<b>14.740 m<sup>2</sup></b>	

Das Planungsgebiet umfasst im Teilbereich 1 insgesamt 14.740 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht um bis zu 4.350 m<sup>2</sup>. Insbesondere der Neubau des Aldi-Markts und die Erweiterung der Stellplatzanlage wird auf bislang unversiegelten

Flächen stattfinden, für die bislang kein Baurecht bestand. Betroffen sind jedoch ausschließlich Wiesenflächen.

Im Bereich des bislang gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen.

### 9.7.2 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Wiesen- und Gehölzflächen nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Auswirkungen der Planung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung 2023, Gros Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 11.07.2023). Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf Kapitel 11.4.7 und 11.6.2 des Umweltberichts verwiesen.

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen stehen, wenn bei der Umsetzung zeitliche Vorgaben für Rodungsarbeiten und Baumaßnahmen in Gehölznähe beachtet werden.

### 9.7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Die vorhandene Gehölzinsel im Südosten des Planungsgebiets ist zu erhalten.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rande des Plangebietes sind mit einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierzu sind einheimische, standortgerechte Gehölze in einem

Raster von 2m x 2m anzupflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Anlagewege sind zugelassen.

- Alle Dachflächen künftiger Neubauten sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Alle Stellplätze sind einzugrünen, wobei je 8 Pkw-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind.
- Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Bäume im Bereich der Stellplätze können angerechnet werden.
- Zur Anpflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Den textlichen Festsetzungen ist eine Liste der geeigneten Arten beigelegt.
- Stellplätze und deren Zufahrten sind zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Stoffeinträgen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

#### 9.7.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind laut artenschutzrechtlichem Gutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung 2023, Gros Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 11.07.2023) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodungsmaßnahmen erfolgen gemäß § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG außerhalb der Nistzeit von Vögeln (1. März bis 30. September), d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar.
- Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen werden zeitlich nicht während der laufenden Nistzeit (hier: April bis Ende August) begonnen. Vor der Nistzeit begonnene Arbeiten können weitergeführt werden, da sich die Brutvögel so an Störpotenziale habituieren können.

- Angrenzende Nisthabitate dürfen während der Nistzeit nicht beeinträchtigt und nicht betreten werden.
- Hecken- und Gehölzhabitate entlang von Bauflächen werden durch einen Sichtschutzzaun gegen den Baubetrieb abgeschirmt. Diese Maßnahme reduziert außerdem den Eintrag von Stäuben in angrenzende Habitate.

Die zeitliche Begrenzung der Rodungsmaßnahmen ergibt sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Die sonstigen Maßnahmen können aufgrund ihres fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie werden jedoch als Hinweis aufgeführt, so dass im Baugenehmigungsverfahren eine Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse gewährleistet wird und entsprechende Auflagen erteilt werden können.

#### 9.7.5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss.

Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, Begründung zum Bebauungsplan  
„An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Fassung zur Offenlage 30.10.2025

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS
<p>-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff</p> <p>eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung</p> <p>eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich</p>			

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021, S. 14

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung wie folgt dar:

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Landschaftsbild</u>	<u>mittel</u> strukturierte Wiesenfläche mit bachbegleitenden Gehölzen. Die vorhandenen Ortsränder sind eingegrünt;	<u>hoch</u> Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Überformung eines bislang als Freifläche wirkenden Bereichs in der Ortslage. Die Gehölze bleiben erhalten.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.



Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, Begründung zum Bebauungsplan  
„An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Fassung zur Offenlage 30.10.2025

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Klima/ Luft</u>	<u>gering</u> Das Plangebiet wirkt bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch keinen Bauflächen zugute.	<u>mittel</u> Durch die Planumsetzung geht die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Ein Wirkraum wird jedoch nicht betroffen.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Wasser</u>	<u>Sehr hoch</u> Angrenzend an das Planungsgebietes ist ein Fließgewässer vorhanden. Die Fläche ist überflutungsgefährdet. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 26 mm/Jahr angegeben und ist damit gering.	<u>sehr hoch</u> Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zurück gehalten und gedrosselt in den Kohlbach abgeleitet. Die Gewässerrandstreifen bleiben unberührt. Das bestehende Rückhaltevolumen bei Starkregenereignissen entfällt.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere. Das entfallende Rückhaltevolumen bei Starkregenereignissen ist hydraulisch gleichwertig an anderer Stelle nachzuweisen.
<u>Boden</u>	<u>mittel</u> grundwasserbeeinflusste Böden.	<u>Sehr hoch</u> Durch die geplante Versiegelung auf bis zu 4.350 m <sup>2</sup> gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren. Verdichtung des Bodens im Rahmen der Baumaßnahmen, dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Pflanzen</u>	<u>hoch</u> beweidete Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzgruppen auf einem grundwassernahen Standort.	<u>hoch</u> Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Vegetationsfläche verloren. Betroffen sind ca. 4.830 m <sup>2</sup> Wiesenfläche.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
		Die Gehölze bleiben erhalten.	biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
<u>Tiere</u>	<u>mittel</u> Im Bereich der geplanten Bauflächen bestehen keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten.	<u>mittel</u> Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Lebensraum für Tiere verloren. Betroffen sind ca. 4.830 m <sup>2</sup> Wiesenfläche. Die Gehölze bleiben erhalten.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.

#### 9.7.6 Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Anlage 1 beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 45.534 Biotopwertpunkten.

Dieses Ausgleichsdefizit kann durch Zuordnung einer Ausgleichsfläche von 5.060 m<sup>2</sup>, auf der eine Umwandlung von Ackerland in eine Fettwiese stattfindet, ausgeglichen werden.

#### 9.7.7 Eingriffe in den Boden

Gemäß der Bewertungsmatrix des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist eine ergänzende schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erforderlich. Die schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des

Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 3,37 ha Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 2).

### 9.7.8 Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche von 5.060 m<sup>2</sup> aus dem im Eigentum des Wasserzweckverbands stehenden Flurstück FlSt. Nr. 916/4 (5.499 m<sup>2</sup>), Gemarkung Kübelberg, zugeordnet. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt (Biototyp HA0).

Vorgesehen ist eine Umwandlung in eine extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird.

Nach der Aussaat ist über einen Zeitraum von 5 Jahren eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts vorzusehen. Danach erfolgt eine einschürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts; Mulchen ist untersagt. Es wird empfohlen 10% der Fläche über Winter als Altgrasinseln stehen zu lassen (jeweils Wechsel der Fläche). Eine Düngung ist zu unterlassen.

Alternativ ist eine Beweidung der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Das Flurstück wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin wird die Fläche über eine Zuordnungsfestsetzung den Bauflächen zugeordnet.



Lage der Ausgleichsfläche



Abgrenzung der Ausgleichsfläche

Erforderlich wird – um den Ausgleich darstellen zu können - eine Umwandlung von 5.060 m<sup>2</sup>. Umgewandelt wird jedoch die gesamte Fläche von 5.499 m<sup>2</sup>. Die Restfläche soll in das Öko-Konto der Gemeinde eingebucht werden.

## **9.8 Immissionsschutz**

### **9.8.1 Vorhabenbedingte Emissionen**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des bestehenden Einzelhandelsstandorts. In der Folge ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind aufgrund der gegebenen örtlichen Situation sowie aufgrund der unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten.

Gegebenenfalls entstehende zusätzlichen Verkehrsimmissionen in Form von CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu befürchten sind.

### **9.8.2 Einwirkende Immissionen**

Das geplante Vorhaben befindet sich in geringer Entfernung zur örtlichen Kläranlage und ist daher gegebenenfalls Geruchsemissionen ausgesetzt. Der geplante Einzelhandelsmarkt am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird daher mit ihren Eingangsseiten klar Richtung Westen orientiert, so dass das Gebäude selbst als Abschirmung gegenüber möglichen Geruchsemissionen dienen kann.

Zusätzlich werden für den geplanten Neubau öffentlicher Fenster von Aufenthaltsräumen an der Ost- und Südfassaden nur zugelassen, wenn die Aufenthaltsräume über eine fensterunabhängige Belüftung verfügen, bei der die Frischluft auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite angesaugt wird.

## **9.9 Waldabstand**

Zur Sicherung eines ausreichenden Waldabstand hält die überbaubare Grundstücksgrenze einen Abstand von mehr als 60 m zur nördlichen Grenze des gemeindeeigenen Grundstücks mit der Flurstücknummer 798/4 ein. Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage ist so festgesetzt, dass ein Abstand von mindestens 33 m zur nördlichen Grenze des Grundstücks mit der Flurstücknummer 798/4 eingehalten wird. Die dazwischen liegenden Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die innerhalb des Planungsgebiets liegende Waldfläche wird zugleich als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Pflanzbestand planungsrechtlich abzusichern. In der Bewirtschaftung der Fläche ist vorgesehen, keine über die Abstandsmaße zu den nächstgelegenen geplanten baulichen Anlagen hinausgehenden Baumhöhen zu dulden. Höherwachsende Bäume – die im Bestand gegenwärtig noch nicht vorhanden sind - werden dann zu gegebener Zeit entfernt. Damit wird ein ausreichender Schutz zwischen bestehendem Wald und den geplanten baulichen Anlagen sichergestellt.

#### **9.10 Ausgleich des entfallenden Rückhaltevolumen bei Starkregenereignissen**

Die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsstandorts befindet sich in einem Gebiet, das zwar nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, bei dem sich aber gemäß der Starkregenkartierung des Landes im Starkregenfall ein Einstau ausbilden kann. Das durch den geplanten Neubau entfallende Rückhaltevolumen ist daher gemäß der Stellungnahme der SGD zum Bebauungsplanentwurf auszugleichen.

Bezogen auf das heutige natürliche Gelände, das im Rahmen einer topographischen Geländevermessung erfasst wurde, ergibt sich bei einer Bebauung entsprechend der vorliegenden Planung ein Verlust an Wasserrückhaltevolumen von ca. 1.467 m<sup>3</sup>.

Der geforderte Nachweis des Ausgleichs des entfallenden Rückhaltevolumens wird innerhalb des Planungsgebiets sowie auf einer in geringer Entfernung östlich anschließenden Fläche durch eine Vertiefung des Geländes um im Mittel 0,54 m erbracht.

Die nähere Konkretisierung der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren in einem eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

#### **10. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.



## **11. Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **11.1 Beschreibung der Planung**

#### **11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 790/3, Festwiesenstraße 1, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. ALDI eine grundlegende Modernisierung der Filiale in Schönenberg-Kübelberg an.

Die Modernisierung sollte zunächst durch eine Erweiterung des Markts an gleicher Stelle Richtung Süden erfolgen. Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2021 wurde diese Erweiterungsabsicht des Betreibers planungsrechtlich absichert. Die Erweiterung Richtung Süden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> wurde baulich jedoch bisher nicht umgesetzt und entspricht inzwischen nicht mehr den betrieblichen Zielsetzungen des Betreibers, da die Baumaßnahme mit einer längeren Schließzeit des Marktes verbunden gewesen wäre. Zudem kann bei einem Anbau an ein mehrere Jahre altes Bestandsgebäude die energetische Modernisierung nicht im gewünschten Umfang erreicht werden.

Die Modernisierung des ALDI-Markts soll daher stattdessen im Rahmen eines Neubaus östlich des Bestandsgebäudes umgesetzt werden. Hierzu werden die derzeit unbebauten Flächen östlich des bislang gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ in den Geltungsbereich der 3. Änderung mit aufgenommen.

Zielsetzung der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts, der an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst ist. Das Gebäude der derzeit bestehenden ALDI-Filiale soll in einen Drogeriemarkt und verschiedene Fachmärkte umgenutzt werden. Es sollen zudem eine Bäckereifiliale mit Café, eine Bankfiliale sowie weitere Flächen für Dienstleistungen und Arztpraxen entstehen. Gleichzeitig sieht die Konzeption der Fa. ALDI eine Erweiterung der Stellplatzfläche vor.

Die Fläche befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde. Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Oberes Glantal räumt dabei dem Gebiet „An der Festwiesenstraße“ einen entsprechenden Ansiedlungsspielraum ein.

Planungsrechtlich befindet sich der bestehende Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi an der

Festwiesenstraße, 2. Änderung“ aus dem Jahr 2021. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel“ einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente und zugeordneter Nebenanlagen fest. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat. Die östlichen Flächen des geplanten neuen ALDI-Markts befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für den geplanten Neubau und die Umnutzung des bestehenden ALDI-Markts wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarkts sowie eine Ergänzung durch einen Drogeriemarkt und weitere Märkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten für die örtliche Versorgung vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum von großer Bedeutung. Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich daher mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

### 11.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Planungsgebiet für das geplante Bauvorhaben liegt im Zentrum der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg südlich der Landesstraße L 356 (Sander Straße) zwischen dem Kohlbach im Norden und der Festwiesenstraße im Westen und besitzt eine Größe von ca. 14.740 m<sup>2</sup>. Es wird derzeit durch einen ALDI-Markt bzw. durch Wiesenflächen genutzt. Rings um das Plangebiet schließen sich weitere Einzelhandelsnutzungen an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Festwiesenstraße, die im Norden an die L 356 anbindet.



Lage im Raum

ohne Maßstab



Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 umfasst die geplante Baufläche und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 8/3,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 788, 805 sowie 806,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 795/4, 796/5 sowie 798/6,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 819/1, 798/5, 800 sowie 801.

Der Teilbereich 2 umfasst die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 916/5,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 824 (Wirtschaftsweg)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 913 (Wirtschaftsweg),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 915.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Teilbereich 1 die Flurstücke 8/1, 789/2, 790/3, 796/2, 797/6, 802, 803/1, 803/2 und 804 vollständig sowie im Teilbereich 2 das Flurstück 916/4 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

### 11.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg für die Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsmarkts,
- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes und weiterer Fachmärkte,
- die Verbesserung und langfristige Sicherung der örtlichen Einzelhandelsversorgung gemäß dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde.

Im Wesentlichen ergeben sich im Bebauungsplan "An der Festwiesenstraße - 3. Änderung" folgende Festsetzungen:

- Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „innenstadtrelevanter Einzelhandel/Dienstleistungen“ auf ca. 12.280 m<sup>2</sup> Fläche.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze etc. bis 0,9 überschritten werden darf.

- Die zulässige Trauf- und Firsthöhen betragen für den überwiegenden Teil der Fläche 6,00 bzw. 8,00 m. Im nordwestlichen Randbereich wird ein Gebäude mit bis zu 11 m Höhe zugelassen.
- Dachflächen neu errichteter Gebäude sind zu begrünen.

#### 11.1.4 Flächenbedarf der Planung

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Trafostation	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
Gebäudefläche (GRZ 0,8)	5.950 m <sup>2</sup>	8.040 m <sup>2</sup>	
Gebäudefläche mit Dachbegrünung (gemäß Vorhabenplanung, Annahme: 80 % der Dachfläche wird begrünt)	--	1.780 m <sup>2</sup>	
sonstige versiegelbare Flächen (GRZ = 0,8 + Überschreitung bis 0,9)	750 m <sup>2</sup>	1.230 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelbare Fläche</b>	<b>6.730 m<sup>2</sup></b>	<b>11.080 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4.350 m<sup>2</sup></b>
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Randgrünflächen	210 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	
Feldgehölz mittlerer Ausprägung	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	
Wiesenfläche	7.010 m <sup>2</sup>	2.180 m <sup>2</sup>	
sonstige interne Grünflächen	540 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>8.010 m<sup>2</sup></b>	<b>3.660 m<sup>2</sup></b>	<b>- 4.350 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.740 m<sup>2</sup></b>	<b>14.740 m<sup>2</sup></b>	

## 11.2 Übergeordnete Vorgaben

### 11.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

#### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1

BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und

Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und

Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

### **11.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellung**

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen folgende fachrechtlichen Unterschützstellungen:

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

#### Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder in ein durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet einbezogen noch ergibt sich aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz eine Überflutungsgefährdung.

Dessen ungeachtet ist nach Angaben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz eine Überschwemmungsgefährdung bei Starkregenereignissen gegeben (vgl. Kapitel 11.4.5).

#### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

### **11.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **11.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der weiteren Planung wurde aufgrund entsprechender Hinweise ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt. Weiterhin wurde die Sturzflutgefährdung im Bereich des Planungsgebiets näher betrachtet.

### 11.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes und Errichtung der baulichen Anlage ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

#### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

## **11.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **11.4.1 Naturräumliche Gliederung**

Naturräumlich zählt das Planungsgebiet zur „St. Ingbert-Kaiserslauterer Senke“. Diese befindet sich am südlichen Rand der Haupteinheit „Saar-Nahe-Bergland“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Untereinheit „Nordrand der Westpfälzer Moorniederung“.

Obwohl die sandigen, nur schwach lehmigen Böden wenig nährstoffreich sind, werden sie im Mittel- und Westteil landwirtschaftlich genutzt, weswegen die Flur ackerbaulich geprägt ist. Entlang der Bäche erstreckt sich Grünland. Das Landschaftsbild ist zudem geprägt von einer dichten Kette an Ortschaften, da die Randzone der Moorniederung historisch betrachtet einen bevorzugten Siedlungsstandort darstellte.

### **11.4.2 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortsrandlage. Das Plangebiet selbst zeigt sich im westlichen Teil als baulich geprägte Fläche. Der nordwestliche Bereich ist derzeit mit einem Lebensmittelmarkt sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Es bestehen nur Verkehrs- und Abstandsgrünflächen sowie eine Stellplatzbegrünung durch Bäume.

Der östliche Bereich des Plangebiets stellt sich als unbebaute Grünfläche dar, die sich nach Südosten in die freie Landschaft öffnet. Die Talniederung entlang des Kohlbachs stellt sich als Freiraumschneise dar, die nach Norden und Süden durch Siedlungsflächen begrenzt ist. Geprägt ist die Fläche durch Weide- und kleineren Waldflächen, aber auch durch die dort angesiedelte Kläranlage.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Einzelhandelsmärkte, ein Seniorenwohnheim sowie weitere typische Nutzungen eines Ortszentrums. Wohnnutzungen finden sich vorrangig nördlich und südlich des Planungsgebiets.

### **11.4.3 Schutzgut Fläche**

Das Planungsgebiet stellt sich auf ungefähr der Hälfte des Planungsgebiets als baulich genutzte Fläche dar. Der östliche Bereich des Plangebiets zeigt sich als unbebaute Grünfläche, die jedoch durch Siedlungsflächen eingefasst ist.

### **11.4.4 Schutzgut Geologie und Böden**

Die Gemeinde Schönenberg-Kübelberg liegt innerhalb des „Saar-Nahe-Berglands“, einem vielgestaltigen Berg- und Hügelland mit einem Mosaik von Wald und Offenland.

Gemäß dem Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist innerhalb des Planungsgebietes die Bodenart Lehm zu finden. Die potenzielle Ertragsfähigkeit ist laut Angaben des Landesamtes als mittel einzustufen; die Ackerzahlen schwanken zwischen 40 und 60 unmittelbar östlich des Bestandsgebäudes und 20 – 40 südöstlich des Bestandsgebäudes.

#### Altlasten

Der Ortsgemeinde sind keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes bekannt. Aufgrund der Nutzung als Lebensmittelmarkt im Westen und der landwirtschaftlichen Vornutzung der Fläche im Osten sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

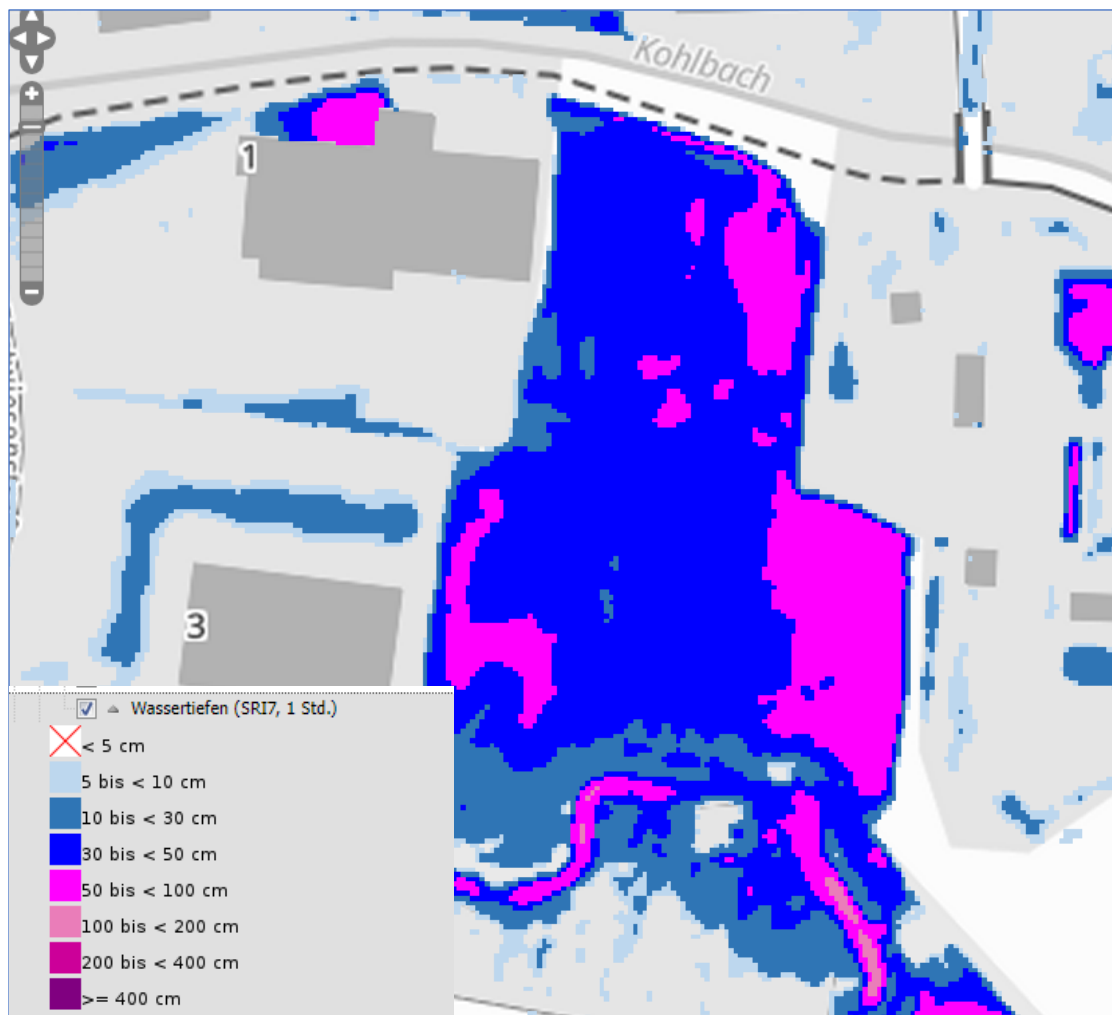
#### **11.4.5 Gewässerhaushalt**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Kohlbach. Die Strukturgüte im Bereich des Plangebietes besitzt laut Wasserportal des Landes Rheinland-Pfalz einen sehr stark veränderten Charakter. Aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz geht keine Überschwemmungsgefahr für das Plangebiet hervor.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit weniger als 25 mm/Jahr sehr gering. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.

Gemäß Angaben in den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, liegt für die östlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung vor. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:





Sturzflutgefährdung im östlichen Teil des Planungsgebiets ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

#### 11.4.6 Schutzgut Luft/Klima

Großklimatisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und atlantischem Klima. Es liegt im Klimabezirk "Südwest-Deutschland" im "Pfälzer Wald". Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 bis 9° C, in der Hauptvegetationszeit (Mai bis Juli) liegt die mittlere Temperatur bei 15 bis 16° C. Der durchschnittliche Niederschlag beträgt im Jahresmittel 850 bis 900 mm. Der Wind kommt überwiegend aus Westen und Südwesten.

Die östlichen Flächen des Plangebiet fungieren als kleinflächiges Freiland-Klimatop dar. Es kommt zu einer nächtlichen Frischluft- und Kaltluftproduktion. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung wirkt diese Frischluft- und Kaltluftproduktion jedoch nur kleinräumig begünstigend.

#### 11.4.7 Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen und vereinzelter Gehölzbestände anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Auswirkungen der Planung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung 2023, Gros Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 11.07.2023).

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets innerorts, der vorgefundenen Biotoptypen und der artenschutzrechtlichen „Vorbelastung“ durch die bestehenden Discounter „ALDI“ und „Penny“ wurden zwei faunistisch querschnittsorientierte Begehungen durchgeführt. Dazu ergänzend wurden Artmeldungen in LANIS sowie im Artenfinder Serviceportal Rlp und im Artdatenportal Rlp recherchiert und überprüft, ob die dort angegebenen Arten planungsrelevant sein könnten.

Im Rahmen der Kartierungen und ergänzenden Auswertungen ergaben sich folgende Ergebnisse:

##### Vögel

Es wurden 16 Vogelarten registriert, davon 10 Brutvogelarten. Die im UG festgestellten 10 Brutvogelarten zählen mit Ausnahme vom Star zu den ungefährdeten ubiquitären Arten. Räumlich sind die Reviere überwiegend entlang der Gehölze in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets verteilt.

Der Star wurde am 07.05.2023 mit revieranzeigendem Gesang am Ostrand des UG auf dem Betriebsgelände des Klärwerks sowie im Gehölz am Südostrand des UG festgestellt. Er besiedelt Randbereiche lichter Laub- und Mischwälder, Feldgehölze, Streuobstbestände, Parks und Gartenanlagen sowie Siedlungen, wo es Nisthöhlen oder Hohlräume an Gebäuden und technischen Anlagen gibt sowie umliegend Grünlandflächen zur Nahrungssuche vorhanden sind.

Von den im LANIS in der für das Planvorhaben relevanten 2x2 km-Rasterzelle Nr. 3825474 gemeldeten 26 Vogelarten sind keine weiteren Arten mit Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im Untersuchungsgebiet zu erwarten, die zu einer anderen artenschutzrechtlichen Einschätzung führen würde.

### Amphibien und Reptilien

Amphibien und Reptilien wurden im UG nicht festgestellt.

Die im LANIS in der für das Planvorhaben relevanten 2x2 km-Rasterzelle Nr. 3825474 genannte Mauereidechse ist aufgrund ungeeigneter Habitatbedingungen im planungsrelevanten Bereich nicht zu erwarten.

### Insektenarten

Es wurden 11 Insektenarten registriert. Laut artenschutzrechtlichem Gutachten handelt es sich überwiegend um weitverbreitete häufige Arten mit ökologisch geringen Habitatansprüchen. Hervorzuheben sind die beiden besonders geschützten Arten Kleines Wiesenvögelchen und Blauflügel-Prachtlibelle. Das Kleine Wiesenvögelchen wurde in den Randbereichen der gemähten Fettwiese registriert. Es besiedelt ein breites Spektrum von Offenland-Habitaten und kommt relativ häufig auf nahezu allen Wiesentypen, Weiden und Brachflächen vor. Die Blauflügel-Prachtlibelle wurde zahlreich entlang des Kohlbachs registriert. Sie besiedelt bevorzugt teilbeschattete, sommerkühle Bäche, teils auch Gräben und Kanäle in Waldnähe.

Von den im LANIS in der für das Planvorhaben relevanten 2x2 km-Rasterzelle Nr. 3825474 gemeldeten 4 Tagfalterarten sind Kleiner Fuchs und Tagpfauenauge in den Randbereichen der Grünlandflächen, der Zitronenfalter an Gehölzrändern zu erwarten. Sie zählen zu den ungefährdeten und weitverbreiteten Falterarten. Der streng geschützte Brombeer-Perlmutterfalter ist aufgrund fehlender Habitate im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Bei den Libellen ist am Kohlbach neben der festgestellten Blauflügel-Prachtlibelle auch die Gebänderte Prachtlibelle zu erwarten. In der Regel ist bei gemeinsamem Vorkommen im Habitat meist eine Art dominierend.

## **11.4.8 Schutzgut Mensch und Erholung**

### Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen. Südlich und nördlich befindet sich in jeweils ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet Wohnnutzung.

### Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch die Lebensmittelmärkte im Umfeld vor.

Die geplante Nutzung wird durch die bestehenden Lärmimmissionen allerdings nicht beeinträchtigt, so dass eine vertiefende Betrachtung der Immissionssituation entbehrlich ist.

### Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Vorbelastungen durch Luftschadstoffemissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Erholungsrelevante Wegebeziehungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt als bislang auch im Bereich der unbebauten Wiesenflächen aufgrund der fehlenden Erschließung, aber auch der unmittelbar angrenzenden Kläranlage, keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu. Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen im Bereich des Planungsgebiets nicht.

#### **11.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sachgüter sind von der Planung nur in Form des bestehenden Einzelhandelsmarkts mit seiner Stellplatzanlage betroffen.

#### **11.4.10 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorhaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg, Begründung zum Bebauungsplan  
„An der Festwiesenstraße – 3. Änderung und Erweiterung“  
Fassung zur Offenlage 30.10.2025

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel); Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralien-entzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kalte-luftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klima-tisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kulturland und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

## 11.5 Alternativenprüfung

### 11.5.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch	Die bestehende Immissionsbelastung durch die Einzelhandelsnutzung bleibt erhalten. Den bislang unbebauten Flächen kommt weiterhin kein relevantes Erholungspotenzial zu.
Tiere und Pflanzen	Die bislang unbebauten Flächen werden weiterhin als extensive Wiesenfläche genutzt. Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bleiben erhalten. Im Bereich des Einzelhandelsmarkts ist ein Verlust von Lebensräumen entsprechend den zulässigen Veränderungen gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „ALDI an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ zu erwarten.
Boden	Im Bereich der bislang unbebauten Flächen sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Fläche bleibt als Weidefläche genutzt. Im Bereich des Einzelhandelsmarkts ist eine zusätzliche Versiegelung entsprechend den zulässigen Veränderungen gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „ALDI an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ zu erwarten.
Wasser	Im Bereich der bislang unbebauten Flächen sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Fläche bleibt als Weidefläche genutzt. Das Hochwasserrückhaltevolumen bleibt erhalten. Im Bereich des Einzelhandelsmarkts ist eine zusätzliche Versiegelung entsprechend den zulässigen Veränderungen gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „ALDI an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ zu erwarten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die bislang unbebauten Flächen bleiben als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaftsbild	Die bislang unbebauten Flächen werden weiterhin als extensive Wiesenfläche genutzt. Das Landschaftsbild bleibt dort unverändert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
	Im Bereich des Einzelhandelsmarkts ist eine ergänzende Bebauung entsprechend den zulässigen Veränderungen gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „ALDI an der Festwiesenstraße – 2. Änderung“ zu erwarten
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

### 11.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

#### Nutzungsalternativen

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt durch einen Vorhabenträger initiiert wurde und somit keine Vorhabenalternativen zur Verfügung stehen.

#### Standortalternativen

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers sind und diese unmittelbar an die bestehende Betriebsstätte angrenzen. Ein Standort an anderer Stelle würde die gewünschte Agglomeration verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht ermöglichen.

### 11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

#### 11.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Die vorhandene Gehölzinsel im Südosten des Planungsgebiets ist zu erhalten.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen.

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rande des Plangebietes sind mit einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierzu sind einheimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 2m x 2m anzupflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Anlagewege sind zugelassen.
- Alle Dachflächen künftiger Neubauten sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Alle Stellplätze sind einzugrünen, wobei je 8 Pkw-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind.
- Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Bäume im Bereich der Stellplätze können angerechnet werden.
- Zur Anpflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Den textlichen Festsetzungen ist eine Liste der geeigneten Arten beigelegt.
- Stellplätze und deren Zufahrten sind zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Stoffeinträgen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

#### 11.6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind laut artenschutzrechtlichem Gutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung 2023, Gros Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 11.07.2023) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodungsmaßnahmen erfolgen gemäß § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG außerhalb der Nistzeit von Vögeln (1. März bis 30. September), d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar.
- Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen werden zeitlich nicht während der laufenden Nistzeit (hier: April bis Ende August) begonnen. Vor der



Nistzeit begonnene Arbeiten können weitergeführt werden, da sich die Brutvögel so an Störpotenziale habituieren können.

- Angrenzende Nisthabitate dürfen während der Nistzeit nicht beeinträchtigt und nicht betreten werden.
- Hecken- und Gehölzhabitate entlang von Bauflächen werden durch einen Sichtschutzzaun gegen den Baubetrieb abgeschirmt. Diese Maßnahme reduziert außerdem den Eintrag von Stäuben in angrenzende Habitate.

Die zeitliche Begrenzung der Rodungsmaßnahmen ergibt sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Die sonstigen Maßnahmen können aufgrund ihres fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie werden jedoch als Hinweis aufgeführt, so dass im Baugenehmigungsverfahren eine Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse gewährleistet wird und entsprechende Auflagen erteilt werden können.

### 11.6.3 Externe Ausgleichsflächen

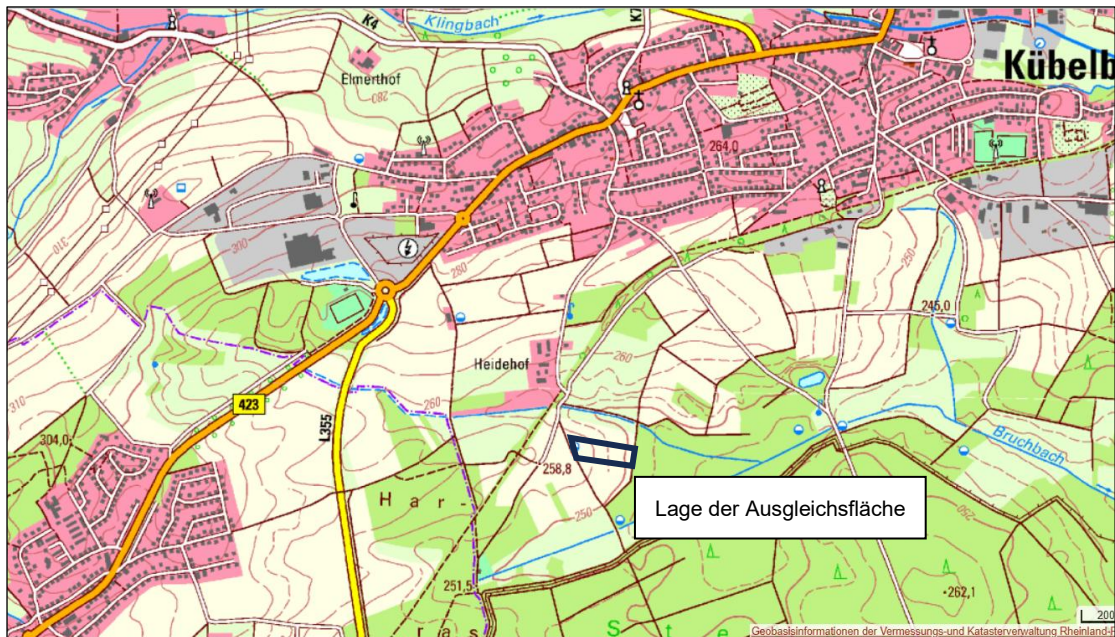
Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche aus dem im Eigentum des Wasserzweckverbands stehenden Flurstück FlSt. Nr. 916/4 (5.499 m<sup>2</sup>), Gemarkung Kübelberg, zugeordnet. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt (Biotoptyp HA0).

Vorgesehen ist eine Umwandlung in eine extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird.

Nach der Aussaat ist über einen Zeitraum von 5 Jahren eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts vorzusehen. Danach erfolgt eine einschürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts; Mulchen ist untersagt. Es wird empfohlen 10% der Fläche über Winter als Altgrasinseln stehen zu lassen (jeweils Wechsel der Fläche). Eine Düngung ist zu unterlassen.

Alternativ ist eine Beweidung der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Das Flurstück wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin wird die Fläche über eine Zuordnungsfestsetzung den Bauflächen zugeordnet.



Lage der Ausgleichsfläche



Abgrenzung der Ausgleichsfläche

Erforderlich wird – um den Ausgleich darstellen zu können - eine Umwandlung von 5.060 m<sup>2</sup>. Umgewandelt wird jedoch die gesamte Fläche von 5.499 m<sup>2</sup>. Die Restfläche soll in das Öko-Konto der Gemeinde eingebucht werden.

#### 11.6.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Der geforderte Nachweis des Ausgleichs des entfallenden Rückhaltevolumens wird innerhalb des Planungsgebiets sowie auf einer in geringer Entfernung

östlich anschließenden Fläche durch eine Vertiefung des Geländes um im Mittel 0,54 m erbracht.

Die nähere Konkretisierung der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren in einem eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

#### **11.6.5 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Als Maßnahme zum Immissionsschutz ist geregelt, dass die über eine Einzelhandelsnutzung hinausgehenden Nutzungen das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören dürfen. Zulässig sind damit nur Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in geringer Entfernung zur örtlichen Kläranlage sind gegebenenfalls Geruchsemissionen nicht ausgeschlossen. Der geplante Einzelhandelsmarkt am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird daher mit ihren Eingangsseiten klar Richtung Westen orientiert, so dass das Gebäude selbst als Abschirmung gegenüber möglichen Geruchsemissionen dienen kann.

Zusätzlich werden für den geplanten Neubau öffentlicher Fenster von Aufenthaltsräumen an der Ost- und Südfassaden nur zugelassen, wenn die Aufenthaltsräume über eine fensterunabhängige Belüftung verfügen, bei der die Frischluft auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite angesaugt wird.

#### **11.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **11.7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

###### Auswirkungen auf die Fläche

Durch den Bebauungsplan werden ca. 4.830 m<sup>2</sup> Fläche, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen sind, in die bebaute Ortslage einbezogen. Für die Fläche liegt allerdings bereits eine bauliche Vorprägung durch bauliche Nutzungen im unmittelbaren Umfeld vor.

###### Auswirkungen auf den Boden

Es kommt es zu einer vollständigen Versiegelung von bis zu 4.350 m<sup>2</sup>. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen. Die hierdurch zu erwartende Bodenverdichtung entspricht jedoch der Bodenverdichtung, die auch im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung durch ein Befahren mit Traktoren entsteht.

###### Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt zu einer Umwandlung von Wiesenflächen in Bauflächen. Betroffen sind ca. 4.830 m<sup>2</sup> Fettwiesenfläche.

Gemäß den Ergebnissen des zur Planung erstellten artenschutzrechtlichen Gutachtens (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung 2023, Gros Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 11.07.2023) ist nach der faunistischen Bestandsaufnahme durch das Planvorhaben kein artenschutzrechtlich relevanter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu erwarten. Durch den Verlust von Grünlandflächen kommt es zwar zu einer Lebensraumverkleinerung für den besonders geschützten Tagfalter Kleines Wiesenvögelchen. Es bleiben aber im Untersuchungsgebiet Ausweich-Habitatflächen erhalten, weitere kommen in der näheren Umgebung vor. Zudem kommt der Falter sehr häufig im Naturraum und in Rheinland-Pfalz vor, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Andere geschützte Insektenarten wie Prachtlibellen sind nicht betroffen, da die Habitate entlang des Kohlbachs nicht durch das Planvorhaben tangiert werden.

Gegenüber Vögeln können Baumaßnahmen zu Störungen mit Beeinträchtigung bis zum Verlust der Brut in angrenzenden Habitaten führen, wenn Arbeiten während der Nistzeit durchgeführt werden.

Potenziell betroffen sind vereinzelt Reviere von Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zaunkönig sowie evtl. von Singdrossel, Star (Rote Liste Deutschland: 3) und Zilpzalp.

Artenschutzrechtlich ist eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG als erheblich zu werten, wenn es dadurch zu einer Verschlechterung Erhaltungszustands der lokalen Population kommt.

Die potenziell betroffenen Brutvögel sind bis auf den Star ungefährdete ubiquitäre Arten, die relativ häufig in Rheinland-Pfalz vorkommen. Von Störungen durch die geplanten Baumaßnahmen sind potenziell jeweils nur einzelne Reviere in Randlagen des Untersuchungsgebiets betroffen. Daher sind wahrscheinlich keine signifikant negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten. Dies trifft auch auf den Star zu, der als Kulturfolger eine geringe Lärmempfindlichkeit aufweist und von dem nur zwei Reviere in äußeren Randbereichen des Untersuchungsgebiets registriert wurden. Da jedoch keine verlässlichen Daten zu den lokalen Populationen im Betrachtungsraum vorliegen, werden im artenschutzrechtlichen Gutachten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Störungspotenzials angesetzt (vgl. Kapitel 11.6.2).

#### Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 4.350 m<sup>2</sup> offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den bestehenden Gebäuden und den bestehenden Stellplatzflächen und Zufahrten wird – wie bislang – über eine eigene Oberflächenableitung in den nächsten Vorfluter, den Kohlbach, geführt.

Für die geplanten Neubauten ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch eine Dachflächenbegrünung vorgesehen. Die Stellplätze werden zudem mit wasserdurchlässigem Material hergestellt. Weiterhin ist eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den im südlichen Teil des Grundstücks verbleibenden Wiesenflächen mit ergänzender gedrosselter Ableitung Richtung Kohlbach angedacht. Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das angrenzende Gewässernetz somit zumindest reduziert werden. Die nähere Konkretisierung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsstandorts befindet sich in einem Gebiet, das zwar nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, bei dem sich aber gemäß der Starkregenkartierung des Landes im Starkregenfall ein Einstau ausbilden kann. Das durch den geplanten Neubau entfallende Rückhaltevolumen ist daher gemäß der Stellungnahme der SGD zum Bebauungsplanentwurf auszugleichen.

Bezogen auf das heutige natürliche Gelände, das im Rahmen einer topographischen Geländevermessung erfasst wurde, ergibt sich bei einer Bebauung entsprechend der vorliegenden Planung ein Verlust an Wasserrückhaltevolumen von ca. 1.467 m<sup>3</sup>.

#### Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch das Vorhaben gehen auf einer Fläche von ca. 4.830 m<sup>2</sup> die bisherige lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren.

Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung und der dichten Gehölzeingrünung entlang der angrenzenden Wasserläufe wirkt diese Frischluft- und Kaltluftproduktion jedoch nur kleinräumig begünstigend. Nur für die unmittelbar angrenzende Bebauung entfällt damit eine kleinklimatische Ausgleichsfläche, die bei klimatisch problematischen Wetterlagen zu einer Reduzierung der Überhitzung und zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beiträgt.

#### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird maßgebend geprägt von der umliegenden baulichen Nutzungen. Die Freiflächen stellen eine Art Schneise innerhalb der geschlossenen Ortslage dar. Diese sind durch Gehölzstrukturen im Bereich des Kohlbachs von der bestehenden Bebauung abgegrenzt.

Weiterhin ist das Landschaftsbild geprägt von der sich in südliche Richtung öffnenden freien Landschaft. Das Plangebiet weist durch die Vegetationsstrukturen im Bereich des Kohlbachs, den Gehölzen am südlichen Rand und der extensiven Nutzung der Wiese einen vergleichsweise hohen Grad an Natürlichkeit auf. Diese wird durch das Vorhaben belastet.

### **11.7.2 Auswirkungen auf den Menschen**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des bestehenden Einzelhandelsstandorts. In der Folge ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind aufgrund der gegebenen örtlichen Situation sowie aufgrund der unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten.

Gegebenenfalls entstehende zusätzlichen Verkehrsimmissionen in Form von CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu befürchten sind.

### **11.7.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das bestehende Marktgebäude bleibt erhalten.

## **11.8 Zusätzliche Angaben**

### **11.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)**

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben über die zu erwartenden Schmutzwassermengen können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden. Die Schmutzwasserbelastung entspricht jedoch den Belastungen, die im Bereich einer Wohnbebauung zu erwarten sind.

Es ist nicht anzunehmen, dass Stoffe mit einem relevanten Gefährdungspotenzial für die Umwelt zum Einsatz kommen werden. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

### **11.8.2 Energie**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

### **11.8.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.



Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Erweiterungsfläche für die Einzelhandelsnutzungen weist durch die Lage in einem Gebiet, welches nach den Erkenntnissen der Wasserwirtschaftsverwaltung einer Hochwassergefahr unterliegt, ein erhöhtes Risiko gegenüber Starkregenereignissen und den daraus z.T. resultierenden Hochwasserereignissen auf.

Möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlage durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen sind von dem Vorhabenträger zu berücksichtigen.

#### **11.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

#### **11.8.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.**

Nordwestlich des Planungsgebiets erfolgte die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wasgau Frischemarkt“. Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung des Ersatzes eines bestehenden Vollsortimentmarkts durch einen Neubau. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> erhöht. Die Anzahl der Stellplätze erhöht sich von 74 auf 90 Stück.

Kumulationswirkungen ergeben sich insbesondere in Bezug auf eine mit beiden Vorhaben verbundene Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Gemeinde, wodurch kleinräumig mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen ist. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs entspricht jedoch der städtebaulichen Zielsetzung der Ortsgemeinde

#### **11.8.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze.

#### **11.8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

#### **11.8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

#### **11.8.9 Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden**

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz „lanis“; im Internet aufzurufen unter: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)
- Geoportal Wasser des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, im Internet aufzurufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is /2025/>
- Bodenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau, im Internet aufzurufen unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19)



- Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, im Internet aufzurufen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>
- Artenschutzrechtliches Gutachten „Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung 2023“, Gros Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 11.07.2023.
- Wasserwirtschaftliche Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan „An der Festwiesenstraße, Ingenieurbüro Dilger, Dahn, 22.04.2024

### 11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine kleinräumige Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarkts, eine Nachnutzung des bestehenden Marktgebäudes durch andere Einzelhandelsnutzungen, der Erweiterung des Bestandsgebäudes und des Neubaus eines Gebäudes für Dienstleistungsnutzungen bzw. eines Ärztehauses.

Betroffen von der Planung ist überwiegend eine bislang extensiv genutzte Weidefläche (ca. 4.830 m<sup>2</sup>).

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung sowie in die überflutungsgefährdeten Flächen können allerdings innerhalb des Planungsgebiets nicht gänzlich ausgeglichen werden. Daher werden externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 12. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### 12.1 Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine kleinräumige Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarkts, eine Nachnutzung des bestehenden Marktgebäudes durch andere Einzelhandelsnutzungen, der Erweiterung des Bestandsgebäudes und des Neubaus von Gebäuden für Arztpraxen und Dienstleistungsnutzungen.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg für die Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsmarkts,
- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Ansiedlung eines Droge-riemarktes und weiterer Fachmärkte,
- die Verbesserung und langfristige Sicherung der örtlichen Einzelhandelsversorgung gemäß dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde.

## **12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

## **12.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*... wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## **12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Nutzungsalternativen**

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt durch einen Vorhabenträger initiiert wurde und somit keine Vorhabenalternativen zur Verfügung stehen.

### **Standortalternativen**

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers sind und diese unmittelbar an die bestehende Betriebsstätte angrenzen. Ein Standort an anderer Stelle würde die gewünschte Agglomeration verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht ermöglichen.

Schönenberg-Kübelberg, den .....

.....

Thomas Wolf

Ortsbürgermeister

**Anlage 1:**  
**Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

<b>Ausgleichsbilanzierung BP "An der Festwiesenstraße" - Stand: 14.02.2025</b>											
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"											
<b>Art und Größe der Flächen</b>											
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial									
		Bestand m²	Bestand	Biotopwert		Bestandswert	Entwicklung m²	Entwicklung	Biotopwert		Entwicklungswert
BA 1	Feldgehölz mittlerer Ausprägung	250	14	14		3.500	250	14			3.500
BD 2	Strauchhecke (junge Ausprägung)	210	11	11		2.310		11			0
BA1	Strauchhecke (junge Ausprägung, Neuanlage, time-lag-Effekt 1,2)						300	9			2.750
EA 1	Fettwiese, mäßig artenreich	7.040	15	15		105.600	2.180	15			32.700
HN 1	(entsprechend Vorhabenplanung, Annahme: 80% der Dachfläche werden begrünt)	0	0	0		0	1.780	10			17.800
HN	maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,9	6.700		0		0	9.300	0			0
HM 3	Strukturarmer Grünanlage	540	8	8		4.320	930	8			7.440
	Einzelbäume Bestand, Stammumfang ca. 0,30 m	10 Stück	15 je cm StU			4.500	10 Stück	15 je cm StU			4.500
	Einzelbäume geplant	39 Stück	11 je cm StU				39 Stück	11 je cm StU			6.006
<b>Zwischensumme</b>		14.740				120.230	14.740				74.696
<b>Externe Ausgleichsflächen</b>											
HA0	Acker intensiv bewirtschaftet	5.060	6	6		30.360	0	6			0
EA 1	Fettwiese - mäßig artenreich	0	15	15		0	5.060	15			75.900
<b>Gesamtfläche (Kontrolle)*:</b>		19.800				150.590	19.800				150.596
<b>Differenz Bestand-Entwicklung</b>						6					
<b>Ausgleichserfüllungsgrad in %</b>						100					

## Anlage 2: Bodenbilanzierung

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs										
Minderungsmaßnahmen		Fläche	Wertstufendifferenz des Eingriffs			Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf	
Teilflächen der Planung		ha	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Saulflächen, Verkehrsflächen, Bestand		0,60		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Saulflächen, Verkehrsflächen, neu		0,33		2,00	3,00	0,00		2,58	0,00	0,58
Saulflächen Baueingrenzung, neu		0,18		2,60	3,60	0,00		2,21	1,33	0,39
Nicht versiegelbare Flächen		0,37		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
		1,47								
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BfW)										
Reinsummus Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BfW)								3,37	1,24	1,30

**Erläuterung:**

Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahme (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe).

Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt.