

ORTSGEMEINDE SCHÖNENBERG-KÜBELBERG



BEBAUUNGSPLAN „AM KÜBELBERG“

3.ÄNDERUNG

ENTWURF

ERNEUTE, VERKÜRZTE AUSLEGUNG NACH § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M.
§ 3 ABS. 2 BAUGB

TEXTLICHE FESTSETZUNG BEGRÜNDUNG VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Projekt 239 (intern)
Stand: März 2025

Hinweis zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen wurden textliche Änderungen bezgl. der zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete und bezüglich der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erforderlich. Die Planzeichnung bleibt unverändert.

Die Änderungen und Ergänzungen bedingen eine erneute Offenlage des Entwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB. Die Dauer der erneuten Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt. Ebenso wurde bei der erneuten Offenlage beschlossen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass während dieser Offenlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausschließlich zu den markierten und geänderten Teilen des Plans Stellung genommen werden kann.

Die geänderten Planinhalte sind entsprechend kenntlich gemacht und betreffen neben redaktionellen Anpassungen die folgenden Bereiche:

- Anpassung der Formulierung zum Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ unter der Art der Nutzung
- Anpassung der weiteren Zulässigkeiten für den Bereich SO2 statt SO1 (redaktionell)
- Ergänzung zu der textlichen Festsetzung zu externen Kompensationsfläche

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und die Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPg.

erstellt durch:

WSW & PARTNER GMBH

HERTELSBRUNNENRING 20

67657 KAISERSLAUTERN

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. WOLFGANG STREY

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht können werden, die gegenüber der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurden (gelb markiert).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß den Bestimmungen des § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.
- Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe die wassergefährdende oder radioaktive Stoffe verwenden sowie Anlagen, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des BImSchG bedürfen, nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können diese Betriebe zugelassen werden, wenn Ihnen wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für den Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet ist.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 200 m² nicht zulässig. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment gemäß Anlage 1 nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"

Das festgesetzte Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet besteht aus den Teilgebieten SO1 und SO2. Die Verkaufsfläche für beide Teilgebiete SO1 und SO2 beträgt kumuliert maximal 1.400 qm.

Folgende Nutzungen sind in dem Sondergebiet SO1 zulässig:

Großflächiger Lebensmitteldiscounter ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

Hierzu gehören:

- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)

Weitere Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

Weiterhin sind im **SO2** zulässig:

- Untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Paket-Packstationen),
- Dem Lebensmitteldiscounter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.
- Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf sowie Metzgerei, Bistro, Imbiss sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und gastronomischen Flächen.
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete ist eine Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig.

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Gewerbegebiet GE:

Die maximale Baumassenzahl für das Gewerbegebiet wird auf maximal 7,0 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Gebäudehöhen GH_{max}

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der Straßenachse der Straße „Am Kübelberg“ in Höhe der Mitte der Straßenzugewandten Fassade bestimmt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage bzw. dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Gebäuden (bei Flachdächern inklusive Attika) ohne technische Aufbauten.

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH_{max} werden wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet GE: 12,00 m

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“: 12,00 m

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird innerhalb der Baugebiete die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Gefährdung des Trinkwassers durch im Brandfall entstehende Löschwasserabflüsse ist durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Baugrundstück auszuschließen.

Zur Eindeckung von Dächern sind keine Materialien zulässig, bei denen eine Korrosion mit Auswaschung von Metallspuren oder Salzen erfolgen kann.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten (Anlage 2) zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze stellen keine ortstypischen Bepflanzungen dar. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

1.6.2 Pflanzstreifen PS

Auf den in der Planzeichnung mit PS gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten (Anlage 2) ein Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Der Pflanzstreifen ist durch unterschiedliche Pflanzdichten, Pflanzenarten, Truppbildung etc. zu gliedern.

Die Errichtung von Einfriedungen in diesem Pflanzstreifen ist zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen und der Errichtung von Einfriedungen zu beachten.

1.6.3 Private Freiflächen

Zusätzlich zu den unter Ziffer 1.6.2 aufgeführten Pflanzmaßnahmen ist je 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten (Anlage 2) anzupflanzen und zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Im Bereich der Böschungen sind geeignete Vorkehrungen zum Aufbau und zur Sicherung einer belebten Bodenzone gegen Erosion zu treffen (naturnahe Verbaumaßnahmen ggf. Anspritzbegrünung). Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nur Maßnahmen und Mittel zulässig, die eine Gefährdung des Grundwassers sicher ausschließen (siehe § 4 Abs. 4 Rechtsverordnung Wasserschutzgebiet zu Gunsten des Wasserzweckverbands Ohmbachtal).

1.7 Externe Kompensationsfläche – Maßnahmen und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie Nr. 20 BauGB)

Auf der externen Ausgleichsfläche innerhalb der Gemarkung „Am Kübelberg“ Flurstücknr. 152 sind ökologisch aufwertende Maßnahmen vorzusehen:

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zum Erhalt schützenswerter Grünlandbiotope ist der auf der Ausgleichsfläche bestehende Bewuchs sinnvoll zu ergänzen. Dazu ist der vorhandene Baumbestand durch zusätzliche Baumpflanzungen – 5 hochstämmige regionaltypische Obstbäume, zweimal verpflanzt, Umfang mind. 8-10 cm, Baumschulware – zu ergänzen. Eine schonende Beseitigung des vorhandenen Sukzessionsbewuchses (Ginster, Brombeere etc.) ist auf dem Flurstück 152, Gemarkung Kübelberg, sowie dessen dauerhafte Offenhaltung durchzuführen (z.B. durch Schafbeweidung).

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung eines Schmutzwasserkanals. Diese Flächen sind mit Geh- und/Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Leitungsrechten zur Fortleitung von Oberflächenwasser zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Kabel, Leitungen, Wasser- und Abwasserleitungen einschließlich Schächte zu verlegen und zu unterhalten.

1.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal.

Grundsätzlich sind ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten.

Anlage 1 Sortimentslisten

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schönenberg-Kübelberg

Innenstadtrelevante* Sortimente	nicht innenstadtrelevante* Sortimente
• Uhren/Schmuck • Zooartikel, Tiernahrung und Tiere • Gartenbedarf • Spielwaren • Werkzeuge. • Bekleidung • Schuhe, Lederwaren • Fotoartikel • Brillen und Hörgeräte • Sportartikel • Fahrräder und Zubehör • Bücher • Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Teppiche), (Heim-)Textilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe • Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi / Elektroartikel • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Geschenkartikel • Papier, Schreibwaren, Büroartikel (ohne Büromöbel)	• Möbel • Teppiche und Bodenbeläge • Großelektrowaren • Tapeten, Bodenbeläge • Farben / Lacke • Baustoffe, Baumarktmaterial • Sanitärwaren • Rollläden, Markisen • Mofas, Kfz-Zubehör • Campingartikel • Pflanzen und -gefäße • motorisierte Fahrzeuge und Zubehör
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Nahrungs- und Genussmittel • Drogeriewaren / Kosmetikartikel incl. Apotheke • Zeitungen und Zeitschriften • Blumen	

Anlage 2 Pflanzempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	E	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	FA	<i>Clematis vitalba</i> Waldrebe	hb
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	F	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	HB	<i>Sambucus nigra</i> Holunder	hl
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	FL	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	MB	<i>Viburnum opulus</i> Wasserschneeball	ws
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	A	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	WK	<i>Prunus padus</i> Traubenkirsche	tk
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	SA	<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	WB	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche	hk
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	R	<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	WA	<i>Rosa canina</i> Hundsrose	r
<i>Salix alba</i> Silberweide	SW	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	SP	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen	pf
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	WL	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	EB	<i>Corylus avellana</i> Hasel	h
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommerlinde	SL			<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	hr
				<i>Ligustrum vulgare</i> Liguster	li
				<i>Rhamnus cathartica</i> Kreuzdorn	k
				<i>Crataegus monogyna</i> Eingriffeliger Weißdorn	eW
				<i>Crataegus laevigata</i> Zweiggriffeliger Weißdorn	zW
Pflanzqualitäten					
STU 14-16cm, 3xv m.B.				mind. 80 - 100 cm h, 2 x v.	

Obstbäume Äpfel		Obstbäume Birne		Obstbäume sonstige	
<i>Schöner aus Nordhausen</i>		<i>Clapps Liebling</i>		<i>Mährische Eberesche</i>	
<i>Winterrambur</i>		<i>Köstliche v. Charneu</i>		<i>Nancy Mirabelle</i>	
<i>Kaiser Wilhelm</i>		<i>Vereinsdechantsbirne</i>		<i>Große Schwarze Knorpelkirsche.</i>	
<i>Roter Boskop</i>		<i>Pastorenbirne</i>		<i>Große grüne Renek-lode</i>	
<i>Frhr. V. Berlepsch</i>		<i>Alexander Lucas</i>			
<i>Alte Sternrenette</i>					
<i>Pflanzqualitäten</i>					
<i>STU 14-16cm, 3xv m.B.</i>		<i>STU 14-16cm, 3xv m.B.</i>		<i>STU 14-16cm, 3xv m.B.</i>	

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden. Für die Dacheindeckung sind glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen

In Abweichung des § 52 LBauO sind gem. dieser örtlichen Bauvorschrift Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlage errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

HINWEISE

Wasserschutzgebiet Zone III

Nutzungseinschränkungen, Duldungs- und Handlungspflichten aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal.

Ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen sind grundsätzlich die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten.

Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen zählen hierzu insbesondere folgende Maßnahmen:

- Sämtliche geplanten Eingriffe in den Untergrund und Auffüllungen bedürfen generell der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, als zuständiger oberer Wasserbehörde. Über die für die Genehmigung der jeweiligen Eingriffe zuständige Behörde sind prüffähige Unterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen.
- Sämtliche geplanten Bauvorhaben bedürfen generell der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, als zuständige oberer Wasserbehörde. Bauanträge sind über die zuständige Baubehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen.
- Die Gemeinde Schönenberg-Kübelberg erklärt ergänzend, dass das Freistellungsverfahren nach § 76 LBauO innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes keine Anwendung findet. Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone III bedarf der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde oder einer diese Genehmigung ersetzenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. _ Die Baugenehmigung bedarf gemäß Rechtsverordnung des Einvernehmens der oberen Wasserbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass damit gerechnet werden muss, dass die Genehmigung mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen wird.
- Bei Baumaßnahmen sind die von der zuständigen Wasserbehörde vorgegebenen Überwachungskonzepte einzuhalten. Wasserwirtschaftlich relevante Gegebenheiten während der Bauphase – insbesondere Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder Brandfälle mit Löschwasseranfall – sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel oder der nächsten Polizeibehörde zu melden.
- Gewerbliche Betriebe, bei denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen prägend ist, sind nicht zulässig.
- Die Lagerung radioaktiver und wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig.
- Betriebstankstellen sind nicht zulässig
- Baustoffe für Gebäude sind so zu wählen, dass sie zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe

und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes nachweislich keine Boden- oder Grundwasserverunreinigung ausgeht.

- Bei späteren Unterhaltungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten, ist die Lage im Wasserschutzgebiet entsprechend zu berücksichtigen. Eine Grundwassergefährdung ist durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen.
- Bei der Herstellung sämtlicher öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiSt-Wag) zu beachten.
- Eine Abwasserbehandlung, Abwasserverregnung sowie Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist nicht zulässig.
- Die Niederbringung von Erdwärmesonden sowie die Verlegung von Erdreichkollektoren ist aufgrund des örtlich besonderen Gefährdungspotenzials nicht zulässig.
- Erdarbeiten sind so zügig wie möglich durchzuführen. Bodeneingriffe sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Aushubbereiche sind so schnell wie möglich wieder zu verfüllen.
- Ortsfremde Bodenmassen dürfen im Wasserschutzgebiet nur eingebaut werden, wenn die Unbedenklichkeit gemäß den technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" gegenüber der Kreisverwaltung Kusel nachgewiesen wird und biologische und chemische Beeinträchtigungen des Untergrunds hierdurch ausgeschlossen werden können. Für die Verfüllung darf ausschließlich Erdaushub verwendet werden und kein Bauschutt (auch kein aufbereiteter Bauschutt). Bauabfälle dürfen nicht im Wasserschutzgebiet verbleiben. Durch Baumaßnahmen verursachte Verletzungen der Grasnarbe im Randbereich des Bauvorhabens sind durch sofortige Wiederbegrünung zu beheben.
- Auf die rechtlich zulässige Möglichkeit, im besonderen Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zu erwirken, wird hingewiesen.

Vogelschlag

Um das Kollisionsrisiko an Glasflächen durch Vogelschlag zu reduzieren, wird die Vermeidung von Durchsicht-Situationen, die Verwendung von Glasscheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) sowie der Einsatz von Vogelschutzglas empfohlen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets kann als sichergestellt angesehen werden, wenn für die Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung die für Gewerbegebiete vorgeschriebene Mindestwassermenge von 96m³/h (1600 l/min) über eine Löschzeit von 2 Stunden der Feuerwehr zur Verfügung steht (Gesamtwassermenge 192 m³).

Dazu müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Unterflurhydranten nach DIN 3221 (Nennweite DN 80) oder Überflurhydranten nach DIN 3222 (mit Fallmantel) mit Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vorhanden sein. Die Abstände der Hydranten untereinander sollten nicht mehr als 100 m betragen.

Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Kusel wird im Baugenehmigungsverfahren, unabhängig von der genannten Grundversorgung eine objektbezogene Prüfung des Löschwasserbedarfs für die Betriebsgebäude nach Abschnitt 5.1 der „Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau“ (Fassung März 2000) des Landes Rheinland-Pfalz durchführen. Hierbei wird von folgendem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden in Abhängigkeit des größten Brandabschnitts ausgegangen:

- Mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ($1600 \text{ l}/\text{min}$) bei Brandabschnitten bis zu 2500 m^2 (entspricht der Grundversorgung) und
- Mindestens $192 \text{ m}^3/\text{h}$ ($3200 \text{ l}/\text{min}$) bei Brandabschnittsflächen von mehr als 4000 m^2 .

Zwischenwerte der Brandabschnittsflächen zwischen 2500 und 4000 m^2 werden linear interpoliert.

Sofern ein Gewerbebetrieb eine über die Grundversorgungspflicht der Gemeinde hinausgehende, objektbezogene größere Löschwassermenge benötigt, kann der Bauherr diese auf dem Betriebsgrundstück z.B. durch folgende Einrichtungen vorhalten:

- Löschwasserteich gem. DIN 14210
- Unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230.

Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten.

Boden und Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Zum Schutz vor Ver-nässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Archäologische Funde

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bau-herr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rhein-land-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Leitungsschutzstreifen

Der Bebauungsplan tangiert Leitungen und Anlagen der Creos Deutschland GmbH. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens zulässig, jedoch nicht näher als 2,5 m zur Gashochdruckleitung. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen. Achtung: Die betroffenen Gashochdruckleitungen und mit ihnen verbundenen metallischen Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung der Leitungen. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen für Ihre Mitarbeiter/innen und die Mitarbeiter/innen Ihrer Dienstleister zu ergreifen. Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist. Bitte beachten Sie: Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen. Die Planunterlagen dürfen ausschließlich für den in der Anfrage angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. Eine anderweitige Verwendung oder die Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Ansprechpartner für Rückfragen:

Creos Deutschland GmbH
Technisches Büro
Telefon: 06841 / 9886 – 160
planauskunft@creos-net.de

Die folgende Anweisung ist zum Schutz von Gashochdruckleitungen zu beachten:

Inhalt

Vorwort	3
1 Allgemeines	4
2 Erkundungspflicht	5
3 Sicherungsmaßnahmen	6
3.1 Kathodischer Korrosionsschutz	6
3.2 Hochspannungsbeeinflussung	6
3.3 Kreuzungen, Parallelführungen	6
3.4 Bauwerke, Straßen	6
3.5 Windenergieanlagen	6
3.6 Wasserläufe	6
3.7 Bewuchs	7
3.8 Markierungen und Abdeckungen	7
3.9 Abwässer	7
3.10 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen	7
4 Durchführung der Arbeiten	7
4.1 Anzeige Baubeginn	7
4.2 Einweisung	7
4.3 Suchschlitze	7
4.4 Betriebsaufsicht	8
4.5 Erdarbeiten	8
4.6 Freilegen der Gashochdruckleitung	8
4.7 Durchpressungen, Durchbohrungen	8
4.8 Verfüllen	8
4.9 Befahren des Schutzstreifens	9
4.10 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse	9
5 Kosten, Haftung und Versicherung	9
5.1 Kosten	9
5.2 Schadensersatz	9
5.3 Versicherung	10
6 Vereinbarung	10
6.1 Anerkennung	10
6.2 Änderungen und Ergänzungen	10
6.3 Nutzungsumfang	10
Anhang	11
Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technische Regeln	11

Vorwort

Mit einem leistungsstarken und kompetenten Team betreibt die Creos Deutschland GmbH - nachstehend Creos genannt - ein effizientes ca. 1.650 km langes Gashochdrucknetz (Gashochdruckleitungen und die zugehörigen Anlagen).

Neben regionalen und lokalen Energieversorgungsunternehmen in Rheinland-Pfalz und dem Saarland sind Industriebetriebe und Kraftwerke an dieses Gashochdrucknetz angeschlossen. Creos stellt gemeinsam mit den nachgelagerten Verteilerunternehmen die Versorgung von über 340 Städten und Gemeinden sicher.

an ihre Verantwortung zu erinnern. Die Hinweise in dieser Anweisung sollen helfen, Schäden am Gashochdrucknetz und Unfälle durch Dritte - nachfolgend Veranlasser genannt - zu verhindern und die Sicherheit bei Tiefbauarbeiten in Leitungsnähe konsequent weiter auszubauen. Dabei greift Creos auf über 35 Jahre erfolgreiche Erfahrung bei der „Baggerschadenstrategie“ zurück.

Nähere Informationen zur Creos-Planauskunft finden Sie unter:

<http://www.creos-net.de>
Rubrik Bauvorhaben

Als Unternehmen der öffentlichen Gasversorgung hat Creos dabei ihr Gashochdrucknetz unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik so zu errichten, zu betreiben und instand zu halten, dass eine sichere und störungsfreie Versorgung der Bevölkerung gewährleistet ist. Aus diesem Grund dürfen Tiefbauarbeiten dieses Gashochdrucknetz nicht beeinträchtigen oder gar gefährden. Aber auch die Anwohner und die Mitarbeiter der Bauunternehmen dürfen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Daher gibt Creos diese technische Anweisung heraus, um die bauausführenden Firmen nachdrücklich auf die bei Bauarbeiten zu beachtenden Verhältnisse und Maßnahmen zu verpflichten und sie

1 Allgemeines

Diese Anweisung gilt für Planungs-, Bau- und Bodenarbeiten im Bereich von Gashochdruckleitungen nebst zugehörigen Anlagen, die im Eigentum von Creos stehen und/oder von Creos verantwortlich betrieben werden. Zugehörige Anlagen sind z. B.: Schilderpfähle, Verteilerschränke, Erdungsanlagen, Schachtabdeckungen, Korrosionsschutzanlagen, etc. Grundlage dieser Anweisung sind insbesondere die im Anhang aufgeführten Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technischen Regeln.

Die von der Creos betriebenen, der öffentlichen Gasversorgung dienenden, Gashochdruckleitungen sind grundsätzlich in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m bis 10 m verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff BGB) bzw. durch Verträge gesichert ist. Parallel zur Gashochdruckleitung ist in der Regel ein Kabel mitverlegt.

Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Creos, die rechtzeitig vom Veranlasser bei der nachfolgenden Stelle einzuholen ist:

Creos Deutschland GmbH
Technisches Büro
Am Zunderbaum 9
66424 Homburg

Telefon +49 6841 9886 -160
(während der üblichen Geschäftszeiten)
Telefax +49 6841 9886 -171
(während der üblichen Geschäftszeiten)

planauskunft@creos-net.de

In dringenden Fällen ist die Meldestelle für Gasnetze zu informieren:

Telefon **0800 0800 577** (gebührenfrei)
Telefon **+49 6841 9886 -180**

Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens, die ohne Genehmigung der Creos vorgenommen werden, sind zivil- und/oder strafrechtlich verfolgbare Rechtsverletzungen.

Veranlasser im Sinne dieser Anweisung sind Bauherr, Bauträger, Unternehmer, Subunternehmer und/oder sonstige Personen, denen die Bauausführung oder Bauaufsicht obliegt oder übertragen ist.

Wer als Veranlasser Arbeiten im Schutzstreifenbereich durchführt oder durchführen lässt, erkennt die Anweisung vorbehaltlos an (vgl. Vereinbarung Kapitel 6) und ist zu entsprechender Unterweisung und Überwachung der Bautätigkeiten verpflichtet.

2 Erkundigungspflicht

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht bei der Durchführung von Arbeiten in öffentlichen oder privaten Straßen, Wegen oder Grundstücken ist vom Veranlasser rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Creos eine aktuelle Planauskunft über die Existenz und über die Lage im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegender Anlagen einzuholen.

Die Zustimmung für Arbeiten im Bereich des Gashochdrucknetzes ist unter Beifügung von Plänen (Lageplänen, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos schriftlich zu beantragen. In dringenden Fällen können Anforderungen für Ad-hoc-Einweisungen auch unter der Rufnummer unserer Meldestelle für Gasnetze 0800 0800 577 gemeldet werden.

Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauvorhabens muss eine neue Zustimmung eingeholt werden. Creos gibt hinreichend genaue Auskunft über die Lage ihrer im Baubereich vorhandenen Gashochdruckleitungen nebst Zubehör, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist. Abweichungen zwischen den Bestandsplänen und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit sind möglich.

Der Veranlasser hat sich auf eigene Kosten über die tatsächliche Lage der angegebenen Gashochdruckleitung nebst zugehörigen Anlagen im Baustellenbereich Gewissheit zu verschaffen. Dies erfolgt durch Suchschlitze gemäß Kapitel 4.3.

4 Version 08

5

3 Sicherungsmaßnahmen

3.1 Kathodischer Korrosionsschutz

Die Gashochdruckleitungen sind kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Um diesen Schutz nicht zu gefährden, darf die Leitungsumhüllung nicht beschädigt werden. Der Veranlasser muss die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen beachten.

3.2 Hochspannungsbeeinflussung

Bei Arbeiten an unseren Gashochdruckleitungen nebst zugehörigen Anlagen ist mit Hochspannungsbeeinflussung zu rechnen. Dabei besteht neben Brand- und Explosionsgefahr auch eine **elektrische Gefährdung**. Um Personenschäden zu vermeiden sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Die einschlägigen DGUV- und VDE-Vorschriften sowie die AfK-Empfehlungen zum Umgang mit spannungsführenden Teilen sind zu beachten.

3.3 Kreuzungen, Parallelführungen

Leitungen, Kabel und sonstige Anlagen sollen die Gashochdruckleitungen möglichst rechtwinklig kreuzen. Der lichte Abstand zur Gashochdruckleitung darf ohne Sicherungsmaßnahme 0,4 m nicht unterschreiten. Innerhalb des Schutzstreifens sollen sie weder Höhe noch Richtung ändern.

Parallelführungen müssen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden. Ist in Sonderfällen eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens nicht zu umgehen, bedarf es unbedingt der vorherigen technischen Abstimmung.

Bei mehr als 100 m Parallelverlauf ist zusätzlich

der Abschluss eines Interessensabgrenzungsvertrages erforderlich.

Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind kreuzende Kabel und Telekommunikationsleitungen grundsätzlich in Kabelschutzrohren zu verlegen.

Werden Kabelpflüge, Grabenfräsen, Horizontaltalbohrungen oder Verfahren mit ähnlichem Gefahrenpotenzial eingesetzt, so ist eine Parallelverlegung ausschließlich außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung vorzunehmen. Eine Kreuzung der Gashochdruckleitung unter Verwendung der genannten Verfahren ist grundsätzlich nicht gestattet.

Bei der Verlegung von Hochspannungskabeln ist die Gashochdruckleitung im Kreuzungsbereich zu schützen. Dies erfolgt durch das Einbringen von Betonplatten zwischen Kabel und Gashochdruckleitung oder vergleichbare Maßnahmen.

Die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen sind zu beachten.

3.4 Bauwerke, Straßen

Bauwerke dürfen innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nicht errichtet werden. Der Bau von Straßen und Wegen sowie Bodenab- und -auftrag bedürfen der Zustimmung von Creos.

3.5 Windenergieanlagen

Abstände von Windenergieanlagen sind sowohl in Bezug auf eine mögliche mechanische Gefährdung der Leitung als auch in Bezug auf mögliche elektrische Beeinflussungen festzulegen. **Der Mindestabstand zwischen Windenergieanlage und Rohrleitungssache beträgt 50 m.** Im Bereich von Anlagen wie Schieber, Ausblaseleitungen und Stationen ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Größere Mindestabstände können daraus resultieren und notwendig werden.

Bei Windparks und bei Aufstellung von max. 3 Windkraftanlagen parallel auf einem Kilometer geradlinige Länge der Versorgungsanlage, können sich je nach Nabenhöhe, Nennleistung, Rotordurchmesser, Blattgewicht, Nennweiten der Versorgungsanlagen (DN) und Nenndruck (PN) weitaus größere Abstände ergeben. Auch hier ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Alle zur Beurteilung erforderlichen Technischen Daten (Typ, Leistung, Rotordurchmesser, Nabenhöhe, usw.) sind Creos zur Verfügung zu stellen.

3.6 Wasserläufe

Bei der Anlage neuer oder der Vertiefung vorhandener Wasserläufe muss eine Leitungsüberdeckung von mind. 150 m eingehalten werden. Beträgt die Leitungsüberdeckung im Kreuzungsbereich weniger als 150 m, muss die Grabensohle 2 m beiderseits der Leitung mit Betonplatten ausgelegt werden. Alternative Maßnahmen sind zulässig, bedürfen aber der Zustimmung von Creos.

3.7 Bewuchs

Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens zulässig, jedoch nicht näher als 2,5 m zur Gashochdruckleitung.

3.8 Markierungen und Abdeckungen

Markierungen sind zu schützen. Sie dürfen ohne Zustimmung von Creos nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden.

Abdeckungen von Armaturen, Bauteilen und Kontrolleinrichtungen sind zu schützen und dürfen nicht überdeckt werden.

Der Zugang zu den Markierungen und Abdeckungen muss jederzeit möglich sein.

3.9 Abwässer

Abwässer dürfen nicht in den Schutzstreifen eingeleitet werden.

3.10 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens bleiben zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorbehalten.

4 Durchführung der Arbeiten

4.1 Anzeige Baubeginn

Der Baubeginn ist der zuständigen Betriebsstelle der Creos mindestens 5 Werktage zuvor mit Tag und Uhrzeit gesondert in Textform oder fernmündlich anzuzeigen.

4.2 Einweisung

Vor Beginn der Baumaßnahme weist ein Beauftragter der Creos die verantwortliche Aufsichtsperson des Veranlassers in die Lage der Gashochdruckleitung ein. Dabei wird der Bestandsplan der Gashochdruckleitung im Baubereich ausgehändigt. Bei Erweiterung des Baustellenbereiches oder wesentlichen Änderungen im Baustellenablauf muss eine erneute Abstimmung herbeigeführt und eine neue Einweisung vorgenommen werden.

Die Einweisung wird im Einweisungsformular der Creos dokumentiert.

Das Einweisungsformular sowie die übergebenen Planunterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten.

6 Version 08

7

4.3 Suchschlitze

Die genaue Lage der Gashochdruckleitung muss in jedem Fall in Handschachtung (stumpfes Werkzeug) festgestellt werden. Beim Herstellen der Suchschlitze muss die Gashochdruckleitung soweit freigelegt werden, bis die obere Hälfte der Gashochdruckleitung sichtbar wird. Nach Feststellung der genauen Lage ist die Creos zu informieren.

4.4 Betriebsaufsicht

Wo es nach Auffassung von Creos zum Schutz der Gashochdruckleitung erforderlich ist, wird die Creos eine Betriebsaufsicht abstellen, deren Weisungen Folge zu leisten ist. Die Kosten der Betriebsaufsicht hat der Veranlasser zu tragen.

4.5 Erdarbeiten

Bei Näherung in horizontalem oder vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unserer Gashochdruckleitung dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.

4.6 Freilegen der Gashochdruckleitung

Gashochdruckleitungen nebst zugehörigen Anlagen dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden.

Freigelegte Gashochdruckleitungen nebst zugehörigen Anlagen sind vor jeglicher Beschädigung (auch Einfrieren) zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Ohne Aufhängung oder Unterstützung dürfen sie grundsätzlich nicht weiter als 3 m freigelegt werden.

Der Nachweis der unveränderten Lage der Gashochdruckleitung ist ggf. durch entsprechende Nivellements zu führen.

8 Version 08

Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden. Werden Versorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die nicht genannt worden sind, angetroffen bzw. freigelegt, so sind die Arbeiten in diesem Bereich unverzüglich zu unterbrechen und der Betreiber dieser Versorgungsanlage zu ermitteln und zu verständigen.

Creos ist darüber zu informieren.

4.7 Durchpressungen, Durchbohrungen

Bohrungen und Durchpressungen sind innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich untersagt. Leitungskreuzungen sind in offener Bauweise zu errichten. In Sonderfällen kann nach detaillierter Abstimmung mit der Creos eine Bohrung unter Auflagen (z. B. Anordnung Startgrube, Freilegung der Leitung, etc.) zugelassen werden.

4.8 Verfüllen

Der ursprüngliche Rohrgraben darf erst nach Freigabe durch Creos verfüllt werden. Bei der Verfüllung des ursprünglichen Rohrgrabens muss die Gashochdruckleitung mindestens 20 cm mit einem steinfreien neutralen Boden eingepackt werden. Die Weiterverdichtung hat lagenweise zu erfolgen. In Abhängigkeit von der Rohrdeckung können Vibrationsplatten zur Bodenverdichtung eingesetzt werden, wenn deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche (N/cm^2) folgende Werte nicht überschreitet:

ab 0,3 m Rohrdeckung 8,5 N/cm^2
(z. B. Vibrationsplatten bis 200 kg)

ab 0,6 m Rohrdeckung 13,5 N/cm^2
(z. B. Vibrationsplatten bis 450 kg)

Bei älteren Leitungen mit Muffenverbindungen sind ggf. andere erschütterungsarme oder gar -freie Verdichtungsmethoden in Abstimmung

mit Creos Deutschland GmbH erforderlich. Zur weiteren Verfüllung dürfen keine Steine, kein schwer zu entfernendes bzw. belastetes Material und kein Bauschutt verwendet werden.

Bei Nichtbeachtung v. g. Regelungen ist Creos berechtigt, den Rohrgraben im Leitungsbereich auf Kosten des Veranlassers frei zu legen und ordnungsgemäß verfüllen zu lassen.

4.9 Befahren des Schutzstreifens

Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Creos-Beauftragten abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

4.10 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse

Bei Beschädigung der Gashochdruckleitung (auch Umhüllung) einschließlich der zugehörigen Anlagen ist unverzüglich die Meldestelle für Gasnetze, Telefon 0800 0800 577 (Tag und Nacht besetzt) zu benachrichtigen.

Dies gilt auch für sonstige außergewöhnliche Ereignisse, die die Gashochdruckleitung betreffen.

Die Arbeiten sind sofort einzustellen.

Sie dürfen erst mit Zustimmung der Creos wieder aufgenommen werden.

Bei Gasaustritt sind außerdem Polizei und Feuerwehr unverzüglich zu verständigen sowie erste Sicherungsmaßnahmen einzuleiten; insbesondere:

- Motoren abstellen
- jede Funkenbildung vermeiden
- Zündquellen ausschalten
- keine elektrischen Anlagen bedienen
- den Gefahrenbereich absichern
- Anwohner informieren (nicht klingeln)

5 Kosten, Haftung und Versicherung

5.1 Kosten

Alle Kosten und Auslagen, die die Creos zum Schutz des Gashochdrucknetzes für Sicherungsmaßnahmen, veranlasst durch die Baumaßnahme (Kapitel 2, 3 und 4), nach Maßgabe dieser Anweisung aufzuwenden hat, werden vom Veranlasser getragen.

5.2 Schadenersatz

Der Veranlasser haftet für sich, für seine Mitarbeiter sowie für Personen, die im Zusammenhang mit seinem Geschäftsbetrieb die Baustelle im Schutzstreifenbereich betreten, der Creos, deren Mitarbeiter/innen und/oder deren Beauftragten für alle Schäden und etwaigen Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden) mit der Maßgabe, dass im Schadensfall der Nachweis anderweitiger Schadensursachen oder anderweitigen Verschuldens vom Veranlasser zu führen ist.

Die Anwesenheit von Mitarbeitern/innen und/oder Beauftragten der Creos auf einer Baustelle, die Erteilung von Auskünften von Mitarbeitern/innen und/oder Beauftragten der Creos und die Zurverfügungstellung von Einweisungsunterlagen entbinden den Veranlasser nicht von seiner Verantwortung für angerichtete Schäden.

Der Veranlasser hat die Creos und ihre Mitarbeiter/innen und/oder Beauftragten von allen Ansprüchen Dritter, einschließlich etwaiger Rechtsstreitkosten, freizustellen. Entsteht der Creos ein Schaden und haftet dem Veranlasser dafür ein Dritter, so kann die Creos - unbeschadet der Haftung des Veranlassers ihr gegenüber - die Abtretung des Schadensersatzanspruches verlangen. Der Veranlasser wird nur dann von seiner Verpflichtung zur Leistung frei, wenn ein anderer, etwa ein Versicherer, die Verpflichtung sofort anerkennt und erfüllt.

9

5.3 Versicherung

Creos behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung zur Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifenbereich von dem Bestehen einer Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe und der Vorlage der Police abhängig zu machen.

6 Vereinbarung

6.1 Anerkennung

Mit Zugang bzw. Aushändigung dieser Anweisung in Verbindung mit Planungs-, Bau- und Bodenarbeiten im Schutzstreifen des Gashochdrucknetzes gilt diese Anweisung als vorbehaltlos anerkannt.

6.2 Änderungen und Ergänzungen

Mündlichen Nebenabreden kommt keine Verbindlichkeit zu. Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebung dieser Anweisung sowie dieser Klausel selbst bedürfen der Schriftform.

6.3 Nutzungsumfang

Im Rahmen der Einweisung in die Lage von Gashochdruckleitungen ausgehändigte Planunterlagen dürfen nur für den vereinbarten Verwendungszweck genutzt werden. Die Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nicht gestattet.

Anhang

Übersicht über Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technische Regeln, die insbesondere für Erkundigungs- und Sicherungsmaßnahmen anzuwenden sind:

Gesetze

BGB
EnWG
ArbSchG

Berufsgenossenschaftliche Vorschriften und Richtlinien

DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“
DGUV Vorschrift 38 „Bauarbeiten“
DGUV Regel 100-500 „Betreiben von Arbeitsmitteln“
DGUV Information 203-017 „Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen“

Technische Regeln

DIN 4124 „Baugruben und Gräben: Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten“
DIN 18300 „VOB: Erdarbeiten“
DIN 18303 „VOB: Verbauarbeiten“
DIN 18304 „VOB: Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten“
DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“
DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“

DVGW GW 21 „Beeinflussung von unterirdischen, metallischen Anlagen durch Streuströme von Gleichstromanlagen“
(ARL-Empfehlung Nr. 2)

DVGW GW 22 „Maßnahmen beim Bau und Betrieb von Rohrleitungen im Einflussbereich von Hochspannungs-Drehstromanlagen und Wechselstrom-Bahnanlagen“
(ARL-Empfehlung Nr. 3)

DVGW GW 28 „Beurteilung der Korrosionsgefährdung durch Wechselstrom bei kathodisch geschützten Stahlrohrleitungen und Schutzmaßnahmen“
(ARL-Empfehlung Nr. 10)

Creos Deutschland GmbH
Am Zunderbaum 9
66424 Homburg

Telefon +49 6841 9886-0
Telefax +49 6841 9886-122

www.creos-net.de



Schutz von Versorgungseinrichtungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen (nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes). Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet wird die Errichtung einer Transformatorstation (Breite 7 m, Tiefe 5 m) erforderlich. Der entsprechende Standort ist in der Planzeichnung bereits ausgewiesen. Alternativ kann ein kundeneigener UP am gleichen Standort errichtet werden. Sollte eine Niederspannungsversorgung der Liegenschaft (Lidl + Fachmärkte) gewünscht sein, kann diese bei Bedarf nach Abstimmung vorverlegt werden. Ansonsten ist ein Rückbau der Niederspannungskabelleitungen sowie die Demontage und der Rückbau der gemeindeeigenen Straßenbeleuchtung wegen Wegfall der bestehenden Straße erforderlich. Die Erschließung durch Niederspannungskabel sowie die Straßenbeleuchtung erfolgt durch die neue Zufahrtsstraße im Osten des Planungsgebietes. Zur Abstimmung der Erschließungs- und Baumaßnahmen bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner in unserem Unternehmen:

Pfalzwerke Netz AG, Netzbau, Ortsnetzbau West

Standort Homburg

Jägerhausstraße 73

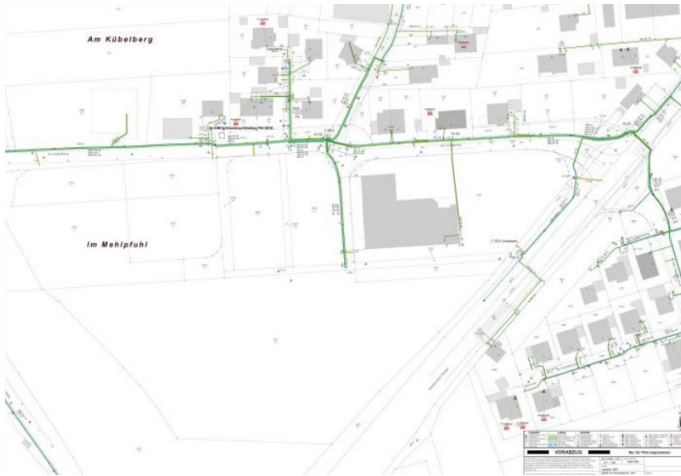
66424 Homburg

Herr Werle

Telefon: 06841 906 - 306

Telefax: 06841 906 - 350

gerhard.werle@pfalzwerke-netz.de



DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Bauverwaltung eingesehen werden.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis – zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September, entsprechend sind Rodungsmaßnahmen über dem Maß eines schonenden Rückschnittes sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar, zulässig.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Vögel) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Piepslaute etc.). Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Eidechsenarten) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Bauliche Anlagen im Bereich der Bundesstraße

Auf die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz wird in Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der Bundesstraße hingewiesen. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Hinweis zum Radonpotential:

Nach Angaben des Landesamtes haben Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten gezeigt, dass im Plangebiet mit niedrigen bzw. mäßigem Radonpotential zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotential, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke $\geq 15\text{cm}$)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundament-platte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg am örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schönenberg-Kübelberg, den

.....

Thomas Wolf, Ortsbürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Kübelberg" 3. Änderung der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Schönenberg-Kübelberg, den

.....

Thomas Wolf, Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kübelberg“

1 Planungsanlass

Der seit dem 19.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kübelberg“ weist in seinem Geltungsbereich Misch- und Gewerbegebiete aus.

In einem als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich seit über 20 Jahren ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m². Sowohl das Marktgebäude als auch dessen Anordnung auf dem Grundstück entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Handelskette LIDL das bisherige Marktgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Zuge des Neubaus ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.400 m² geplant.

Die Erweiterung macht vor dem Hintergrund landes- und regionalplanerischer Vorhaben die Ausweisung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich, die im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kübelberg“ vorgenommen werden soll.

Zusätzlich soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine externe Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nach der zum rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplan „Am Kübelberg – Im Mehlpfuhl“ vorgenommenen Eingriffsbilanzierung konnte der mit der Realisierung der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, so dass die Ausweisung externer Ersatzflächen erforderlich war. Vorgesehen waren hierfür zwei Flächen innerhalb der damaligen landwirtschaftlich genutzten Bereiche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese konnten in der geplanten Form nicht realisiert werden, so dass die Aufnahme einer anderen Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan erforderlich wird. Aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung resultieren keine neuen externen Ausgleichsverpflichtungen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung befindet sich an der südwestlichen Grenze von Schönenberg-Kübelberg, am Ortseingang Richtung Waldmohr.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,65 ha.



Abbildung 1 Lage des Änderungsbereichs (gelb) und Abgrenzung des Gesamtplanes (rot) „Am Kübelberg“ im Siedlungsgefüge (Quelle Luftbild: LANIS)

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das derzeitige Baugrundstück des LIDL-Marktes und das westlich anschließende Gewerbegrundstück sowie die Aufnahme der extern gelegenen Ausgleichsfläche Parzelle 152, Gemarkung „Am Kübelberg“ welche ca. 0,3 ha umfasst.

3 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu prüfen:

Die Änderung der Gebietsart in ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist als „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu qualifizieren. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden ebenso erfüllt: Der Änderungsbereich liegt bei einer Gesamtgröße von 7.500 m² und einer Grundflächenzahl von 0,8 mit einer möglichen Grundfläche von ca. 6.000 m² deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

Zu dem in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB genannten Ausschlusskriterium, ob durch die Planung die Zulässigkeit eines Bauvorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegt, ergibt sich aus der Nr. 18.6.2 und der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG beim Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 3 zum UVPG. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hängt in diesen Fällen vom Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ab.¹

Die projektbezogene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass nach derzeitigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planänderung keine natürlichen Schutzgüter in relevanter Form beeinträchtigt und/oder irreparabel geschädigt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit

¹ So beispielsweise OVG Saarland, 05.09.2013 – 2 C 190/12

der Planänderung voraussichtlich nicht verbunden. FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Somit wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen im vorliegenden Planungsfall somit vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanerische Belange

Bei der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in Form von Zielen und Grundsätzen zu beachten.

Hierzu fanden bezüglich der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes und eventueller sonstiger Verkaufsstellen wie Bäcker oder Metzger noch vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Abstimmungsgespräche mit der Orts- und Verbandsgemeinde, der Oberen Landesplanungsbehörde sowie der Unteren Landesplanungsbehörde und der Planungsgemeinschaft Westpfalz statt, bei der man sich darauf verständigte einer Erweiterung in der vorgesehenen Größenordnung von 1.400 qm Verkaufsfläche zuzustimmen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept ist in die Bauleitplanung eingeflossen, nachdem dessen Inhalte zuvor mit den Landesplanungsbehörden und der PGW abgestimmt wurden. Das Einzelhandelskonzept der VG berücksichtigt bereits die Markterweiterung mit der geplanten Verkaufsfläche.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt liefert einen substanziellen Beitrag für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung innerhalb der Verbandsgemeinde Oberes Glantal. Die Begrenzung auf einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort mit einer vertraglichen WKF-Obergrenze ist über das Einzelhandelskonzept städtebaulich legitimiert.

Für den westlichen Bereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier wird die Verkaufsfläche auf maximal 200 qm begrenzt. Weiterhin werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Dies entspricht der Richtlinie des Einzelhandelskonzeptes wonach kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis 800m² Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich an allen Standorten möglich sein sollen.

Aufgrund der unterordneten Fläche des Gewerbegebietes und den getroffenen Festsetzungen geht der Plangeber davon aus, dass keine relevanten Auswirkungen auf die innerörtliche zentrenrelevante Versorgungssituation zu erwarten sind.

Demnach stehen der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in der geplanten Größenordnung an dem Standort keine regionalplanerischen Belange entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal großteils als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Westen ist ebenso wie im Bebauungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

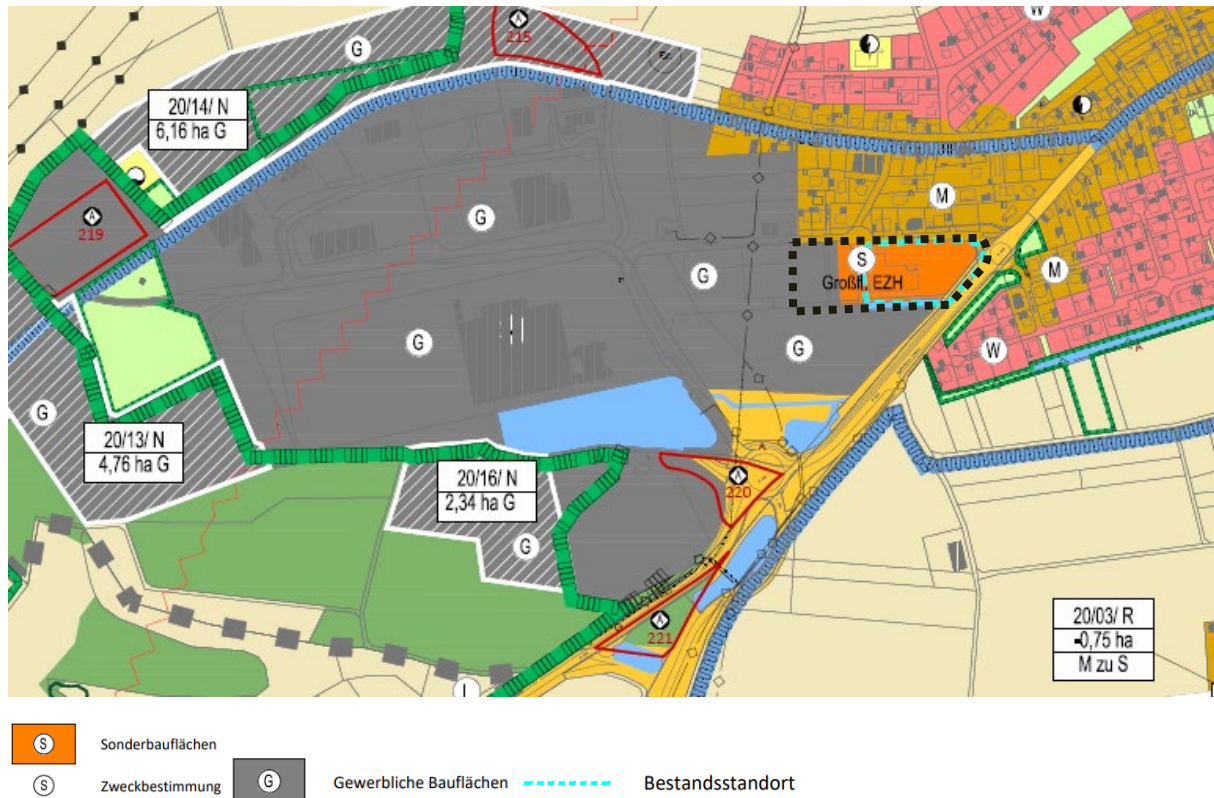


Abbildung 2 Ausschnitt des seit Juni 2024 wirksamen Flächennutzungsplans der VG Oberes Glantal, B-Plan-Änderungsbereich schwarz gestrichelt hervorgehoben

Damit entspricht die Änderung des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es nicht.

5 Einordnung des Standortes in das Einzelhandelskonzept der VG Oberes Glantal

Vor Zusammenschluss der Verbandsgemeinde „Oberes Glantal“ am 1. Januar 2017 gab es bereits zwei Einzelhandelskonzepte: Ein Einzelhandelskonzept für Schönenberg-Kübelberg vom 17.12.2013 (aktualisiert am 24.11.2014) sowie das Einzelhandelskonzept Waldmohr vom 05.12.2016. Im Zuge des Verwaltungszusammenschlusses wurde eine aktuelle Bewertung der Handelssituation notwendig, woraus das Kommunale Einzelhandelskonzept 2018² resultierte, wobei die vorherigen Konzepte tlws. integriert wurden. Das Konzept umfasst die Analyse des Einzelhandelsstandorts Oberes Glantal und legt einen Handlungsrahmen für die Einzelnen Orte fest. Das Einzelhandelskonzept ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der räumliche Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Schönenberg-Kübelberg am westlichen Ortseingang zwischen bestehender Wohnbebauung und neuem Gewerbegebiet am Kreisel. Der LIDL-Markt und ein Getränkemarkt bilden zusammen mit einem Bäcker und Metzger einen Nahversorgungsstandort in Randlage. Vorwiegend werden Waren

² Kommunales Einzelhandelskonzept 2018, Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Studie: detlefzobel.advise

des täglichen Bedarfs angeboten. Dieser für den Ortsteil Schönenberg-Kübelberg wichtige Nahversorgungsstandort soll weiterhin erhalten werden.

Mit der derzeitigen Verkaufsfläche kann der LIDL-Markt nach Angaben der Betreiber nicht mehr dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden. Daher soll der Markt umfassend an die derzeitigen Kundenbedürfnisse angepasst werden. Bei dem anstehenden Projekt der Handelskette LIDL-Süd ist faktisch von einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes auszugehen. Das bestehende Gebäude wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Das Sortiment des LIDL-Marktes wird unverändert beibehalten.

Dabei konstatiert das Einzelhandelskonzept konkret für die Verkaufsflächenerweiterung in Schönenberg-Kübelberg, dass die Flächenerweiterung an dem Standort sinnvoll und angebracht ist, nicht zuletzt um auch den regionalen Anbietern (Metzgerei und Bäckerei) eine dauerhafte Perspektive zu geben.³ Es ergibt sich unter Berücksichtigung des Bedarfs des Marktgebiets weiterhin genügend Ansiedlungsspielraum für die Verkaufsflächen, sodass die Flächenerweiterung gerechtfertigt ist.⁴ Dabei ist die geplante Verkaufsfläche des Lidl Marktes als Obergrenze anzusehen.⁵

6 Beschreibung der Planänderungen

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Änderung der zulässigen Gebietsart erforderlich. Derzeit wird an dem Standort der LIDL – Markt zzgl. eines integrierten Backshops betrieben. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb erfordert an dem vorgesehenen Standort die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Um die regionalplanerischen Anforderungen, den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie den interkommunalen vertraglichen Verpflichtungen von 2007 zu entsprechen, ist zusätzlich eine planungsrechtliche Festsetzung der Obergrenze der Verkaufsfläche erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist die gefestigte Rechtsprechung der Obergerichte bezüglich der Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen zu beachten. Demnach ist in Sondergebieten eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung nur dann gemäß § 11 BauNVO zulässig, wenn in dem Sondergebiet nur ein Handelsbetrieb zulässig ist. Die Begrenzung ist städtebaulich zu begründen.

Die zulässige Verkaufsfläche von 1.400 qm ist aus dem Einzelhandelskonzept der VG abgeleitet. Im Rahmen verschiedener Abstimmungen mit allen entscheidungsrelevanten Akteuren wurde die Verkaufsfläche von 1.400 qm als verträglich erachtet. Dabei umfasst die Verkaufsfläche neben dem derzeitigen LIDL Markt auch mögliche weitere nahversorgungsrelevante Verkaufsstellen wie Bäckerei oder Metzger. Dabei soll diese Verkaufsstelle außerhalb des Marktgebäudes möglich sein, aber dennoch die 1.400 qm Verkaufsfläche zusammen mit dem Markt nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Ziele verbindlich für das Plangebiet (§ 9 BauGB). Dabei kann es erforderlich sein, bestimmte Sortimente stärker zu differenzieren oder anzupassen, insbesondere wenn eine Anpassung an aktuelle Marktentwicklungen oder eine präzisere Abgrenzung zur Sicherung der Nahversorgung und Zentrenfunktion notwendig ist. Daher wird von den zentrenrelevante

³ Ebenda, S. 72

⁴ Ebenda

⁵ Ebenda

Sortimentsdefinition eine abweichende Definition für nahversorgungsrelevante Sortimente getroffen.

Dazu wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Das festgesetzte Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet besteht aus den Teilgebieten SO1 und SO2. Die Verkaufsfläche für beide Teilgebiete SO1 und SO2 beträgt kumuliert maximal 1.400 qm.

Folgende Festsetzungen werden in diesem Zusammenhang für den Änderungsbereich festgesetzt:

- *Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel „SO1“*
 - *dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes.*
 - *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Einzelhandel" ist die Errichtung e i n e s Lebensmittelmarktes einschließlich der branchenüblichen Randsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.400 m² zulässig.*
- *Sonstiges Sondergebiet „SO2“*
 - *Dient dem Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf sowie Metzgerei, Bistro, Imbiss sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und gastronomischen Flächen*

Eine kumulierte Verkaufsflächenfestsetzung ist möglich, wenn wie im vorliegenden Planungsfall davon auszugehen ist, dass die Maßnahme von einem Bauherren umgesetzt wird. Ein Indiz hierfür ist, wenn beide Baumöglichkeiten (SO1 und SO2) sich innerhalb eines Baugrundstücks befinden. Dies ist mit Ausnahme des westlichen Erweiterungsbereichs vorliegend gegeben.

Der Neubau des Marktes soll die Warenpräsentation und die Übersichtlichkeit des Marktes innerhalb als auch außerhalb des Geländes allgemein verbessern. Weiterhin soll die betriebsinterne Logistik optimiert werden.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt liefert einen substanziellen Beitrag für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung innerhalb der Verbandsgemeinde Oberes Glantal. Insofern ist dessen Standsicherung und maßvolle Erweiterung des Marktes mit den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Die Begrenzung auf einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort mit einer vertraglichen Verkaufsflächenobergrenze erscheint somit städtebaulich legitimiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kübelberg“, 3. Änderung, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben in der vorliegende Planänderung weitgehend erhalten. In Abhängigkeit des geplanten Marktgebäudes im festgesetzten Sondergebiet erfolgen hier Anpassungen.

Innerhalb des Bebauungsplanes war bislang die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Um den räumlichen Anforderungen an einen modernen Markt zu entsprechen, wird nun für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nun auch Gebäude bis 70 m Gebäudelänge unter Beachtung der Abstandsflächenregelungen nach LBauO zulässig.

Die Erweiterung des Sondergebietes erfordert eine Verlegung der bislang im Bebauungsplan in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße.

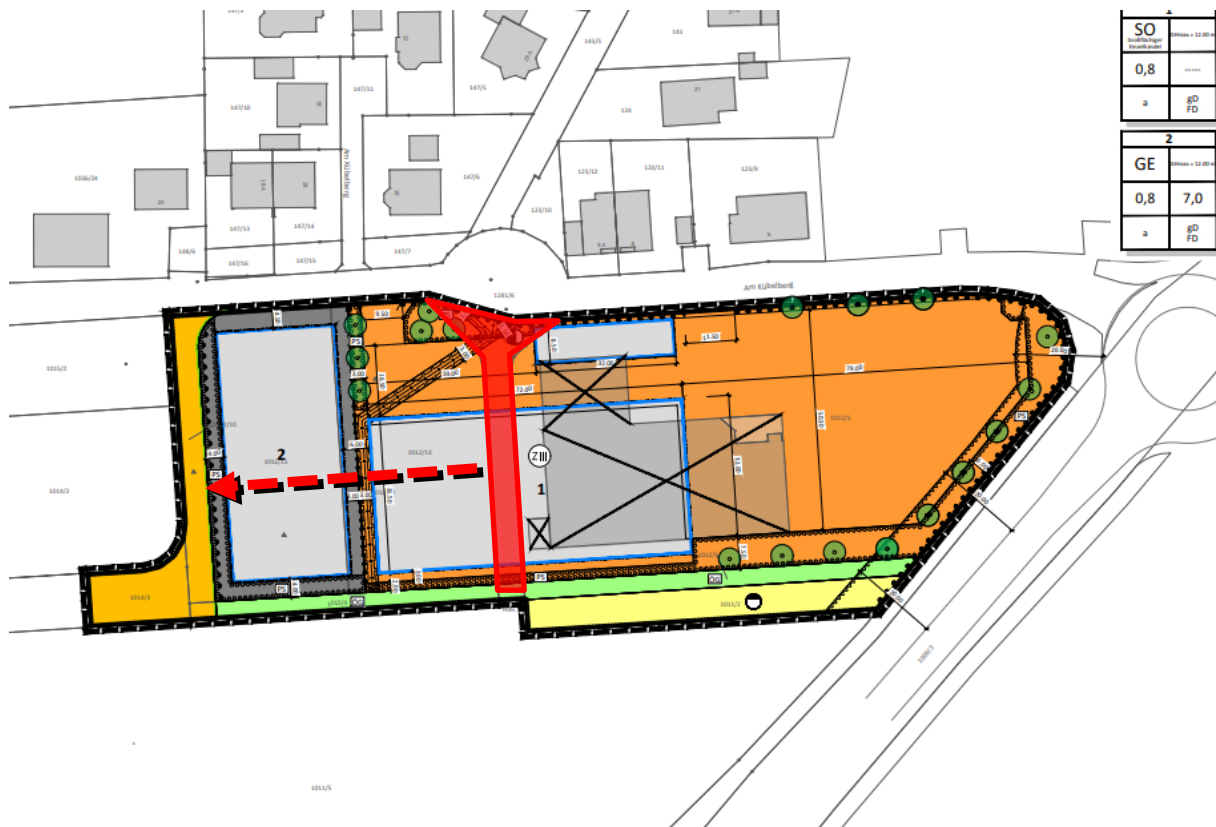


Abbildung 3 Verlegung der Erschließungsstraße

Diese Straße dient lediglich der Zufahrt des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Von der Verlegung sind auch die unterirdischen Leitungen, insbesondere Wasserversorgung- und Kanalisation betroffen. Die Verlegung und die neue Planung wurden mit dem Betrieb, der Gemeinde und den Werken abgestimmt.

Die Verlegung der Straße an den westlichen Rand des Änderungs-Bebauungsplans stärkt die Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden westlichen Gewerbegebiets. Im Zuge der Verlegung der Straße werden auch die straßenbegleitenden Pflanzstreifen angepasst.

7 Erschließung/Infrastruktur

Die bisherige Erschließungssituation für den Änderungsbereich wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht tangiert. Die Zufahrt zu dem Baugrundstück erfolgt weiterhin über die Kreisverkehrsanlage in der Bundesstraße. Die Verkehrsanbindung ist für die zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der üblichen Hausanschlussleitungen sind alle vorhanden.

Änderungen diesbezüglich sind nicht erforderlich. Auch das Entwässerungskonzept für den Änderungsbereich bleibt unverändert. Allerdings erfordert die Erweiterung des Sondergebietes wie unter Kapitel 6 beschrieben eine Verlegung der bislang im Bebauungsplan in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße bzw. unterirdische Leitungen/Kanäle.

Im Süden des Plangebietes liegt ein in Ost-West-Richtung verlaufender Schmutzwasserkanal. Durch den entlang der Südgrenze verlaufenden Pflegeweg bleibt die Zugänglichkeit für die Leitungen in diesem Bereich erhalten.

Bereits bei dem bestehenden Marktgebäude war dieser Kanal im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten. Dies gilt auch für die anstehenden Planungs- und Bauarbeiten.

8 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Maßnahmen an diesen Systemen sind als Folge der Planänderung nicht erforderlich.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen wird wie bislang entsorgt.

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal. Ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen sind daher grundsätzlich die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten. Die Maßnahmen der Rechtsverordnung sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes beschrieben.

Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. Auch die Ergebnisse der organoleptischen Begutachtung der Bodenabfolgen erbrachten keine Hinweise auf eine mögliche Kontamination des Untersuchungsstandortes.

9 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht nun die Erweiterung eines Verbrauchermarktes um ca. 600 m² Verkaufsfläche. Damit ist voraussichtlich eine moderate Erhöhung der Kundenfrequenz und somit des Fahrverkehrs zu erwarten. Das Umfeld des Marktes ist im Süden und Westen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden schließen Mischgebiete an. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Verträglichkeit zu führen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

10.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a [BauGB]“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gem. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 18 BNatSchG und § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) als Eingriffe definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 19 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit einer geplanten Geschossfläche von mehr als 1.200 m² Geschossfläche ist gem. § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ (s.o.) erstellt worden. Diese ist der Begründung als gesondertes Dokument beigelegt. Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG wird festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht.

10.2 Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes ermittelten und durch Festsetzungen kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht verändert.

Die der bisherigen geltenden Planung zugrunde liegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden ebenfalls nicht verändert. Damit wird durch die Planung keine neue Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.

10.3 Artenschutz

Im Rahmen von der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Innerhalb des Sondergebietes befinden sich keine potenziellen Lebensräume für europäisch geschützte Arten. Hinweise auf die in Siedlungsbereichen häufiger vorkommenden Mauer- und Zauneidechsen liegen ebenfalls nicht vor. Die in den Böschungsbereichen liegenden Gehölzstreifen werden durch die Planung nicht berührt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung innerhalb des Sondergebietes keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslöst.

Der Gewerbeteil ist derzeit teilweise verbuscht. Bei Rodungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen sowie die naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu den Rodungszeiten zu beachten.

10.4 Natura-2000 und sonstige Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist aufgrund der Entfernungen von mehreren Kilometern nicht zu erwarten.

Der Vorhabenbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Höcherberg–Westrich“ (Rechtsverordnung vom 28. September 1977).

Der Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung der Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft, welche durch die Abwechslung von bewaldeten Gebieten, Brachflächen, Wiesentälern

und noch landwirtschaftlich genutzten Flächen besonders geprägt ist, sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes.

Durch die Randlage des Vorhabenbereichs zum LSG wird das Landschaftsbild mit beeinflusst. Der Vorhabenbereich liegt relativ exponiert. Durch die relativ geringen Gebäudehöhen sowie die vorhandenen Gehölzstreifen im Böschungsbereich wird der Eingriff in das Landschaftsbild geringgehalten.

10.5 Starkregen

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Die beigefügten Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar.

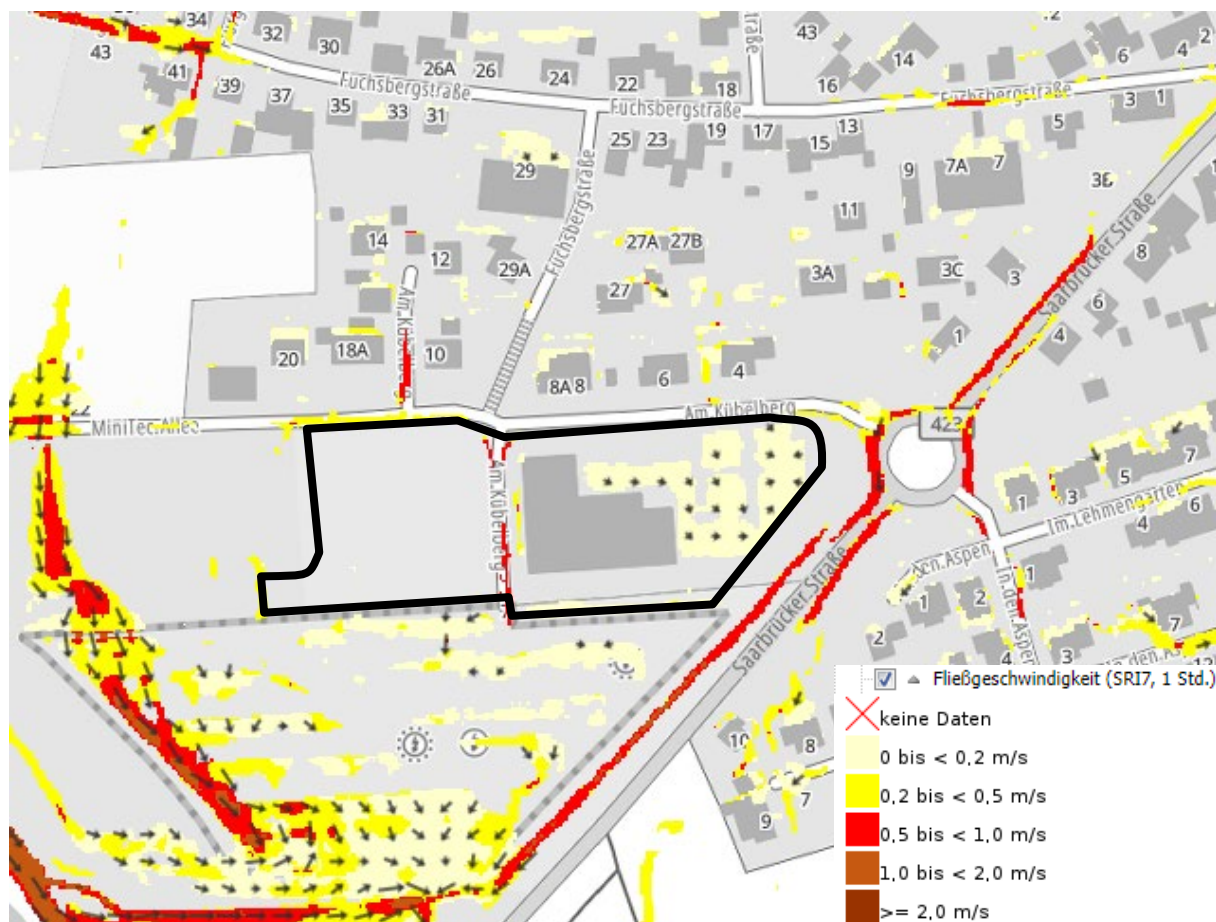


Abbildung 4 Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1. Std.)⁶ im Plangebiet

⁶ Landesamt für Umwelt, online abrufbar unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> (letzter Zugriff 09.10.2024)

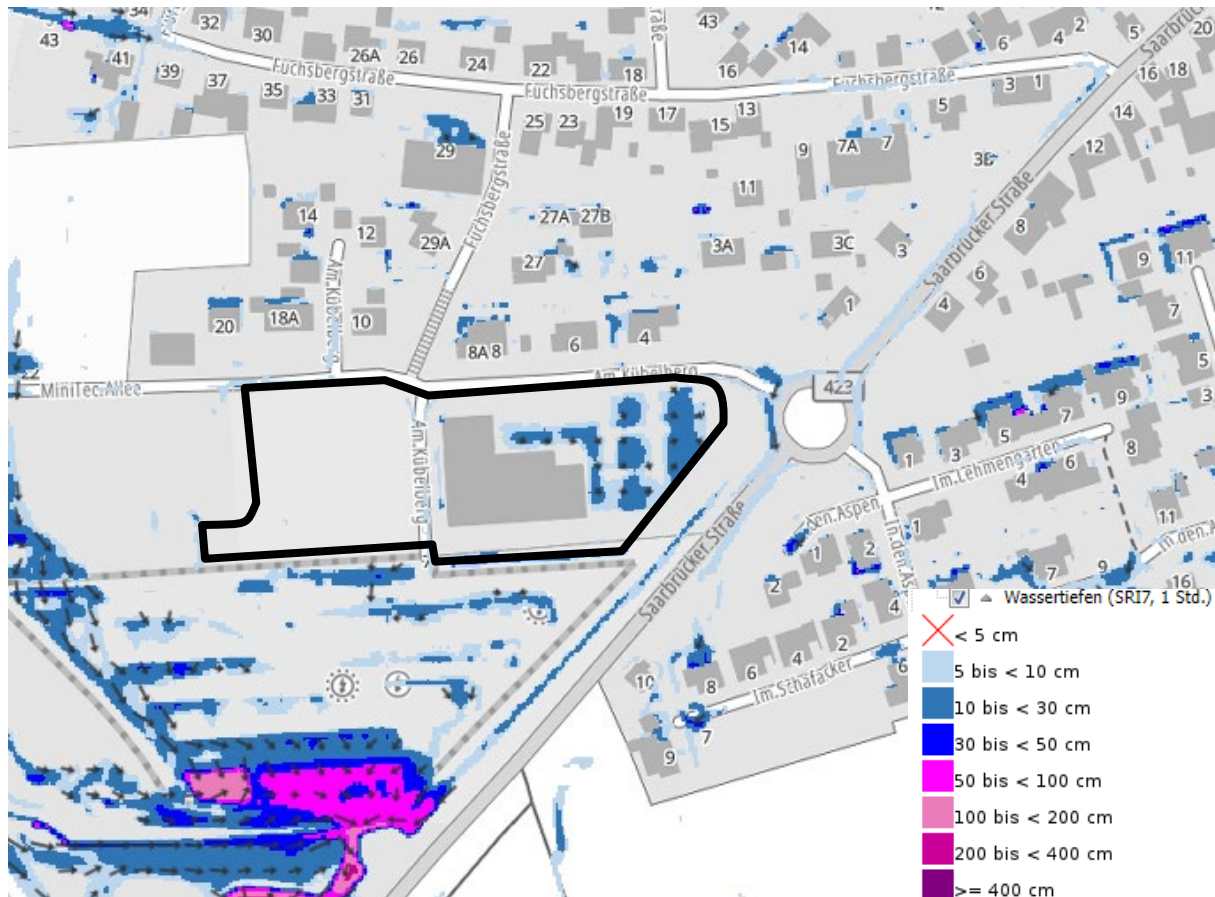


Abbildung 5 Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)⁷ im Plangebiet

Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

Auf dem betrachteten Plangrundstück kommt es im aktuellen Zustand bei einem SRI 7 1 Std. im östlichen Bereich (aktueller Parkplatz) zu geringen Wasserabflüssen mit einer Fließgeschwindigkeit von 0 bis < 0,2 m/s. Um das Bestandsgebäude kommt es vereinzelt zu Wasserabflüssen von 0,2 bis < 1 m/s. Es ist überwiegend mit Wassertiefen von 10 < 30 cm zu rechnen. Im westlichen Bereich kommt es laut Sturzflutgefahrenkarte bei einem SRI 7 1 Std. im unbebauten Zustand zu keinen stärkeren Wasserabflüssen. Von einer potenziellen Gefährdung durch und für das Vorhaben wird aufgrund der marginalen Betroffenheit bei außergewöhnlichem Starkregen sowie der getroffenen Vorsorgemaßnahmen (insb. Pflanzstreifen, Fläche für die Abwasserbeseitigung, Öffentliche Grünfläche) nicht ausgegangen.

10.6 Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Soweit Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter weder vermieden noch ausreichend minimiert werden können, sind die Eingriffsfolgen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

⁷ Landesamt für Umwelt, online abrufbar unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> (letzter Zugriff 09.10.2024)

Durch die vorliegende Planänderung werden keine weiteren Eingriffe entstehen.

Nach der zum rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplan „Am Kübelberg – Im Mehlpfuhl“ vorgenommenen Eingriffsbilanzierung konnte jedoch der mit der Realisierung der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, so dass die Ausweisung externer Ersatzflächen erforderlich war. Vorgesehen waren hierfür zwei Flächen innerhalb der damaligen landwirtschaftlich genutzten Bereiche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Inzwischen haben sich die planerischen Gegebenheiten der Gemeinde allerdings dahingehend geändert, dass diese Flächen im Zuge der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes „Im Mehlpfuhl – Teil II“ vollständig überplant wurden. Daher soll im Zuge des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kübelberg“ auch ein Flächentausch der zuvor vorgesehenen externen Ausgleichflächen mit der nachfolgend dargestellten Fläche (Parzelle 152, Gemarkung „Am Kübelberg“) erfolgen.



Abbildung 6 Lage der Ausgleichfläche (Quelle Luftbild: LANIS RLP)

Dabei handelt es sich um eine Fläche in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bauvorhaben des Verbrauchermarktes. Sie umfasst eine Größe von rund 3.130 m² und wird derzeit als Grünland (Pferdekoppel) genutzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schönenberg-Kübelberg.

In den südlichen Randbereichen sind einige kleinere Heckenstrukturen vorhanden, unmittelbar nördlich befindet sich im östlichen Teilbereich der bestehende Ortsrand, bzw. die Bebauung der Fuchsbergstraße. Im westlichen Bereich wird die Ausgleichsfläche von einem kleinen Gehölz nach Norden begrenzt.

Vorgesehen sind hier Maßnahmen, die zum einen der ökologischen Aufwertung dienen und darüber hinaus die dortige Bebauung nach Süden in Richtung der bestehenden und künftigen gewerblichen Flächen hin eingrünen. Konkret sollen hier in Anlehnung an die bestehenden landschaftlichen

Gegebenheiten die vorhandenen Grünstrukturen (Hecken und Feldgehölze) sinnvoll ergänzt werden. Dazu ist der vorhandene Baumbestand durch zusätzliche Baumpflanzungen (ca. 5 Stück) zu ergänzen. Weiterhin soll eine partielle Freistellung der vorhandenen Bäume erfolgen und der vorhandene Ginsterbewuchs teilweise entfernt werden.

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 ff. BauGB werden aufgrund der 3. Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese sollen im Rahmen von Grundstückskäufen erfolgen.

12 Kosten

Die Planungskosten werden per städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger zugeordnet. Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg keine Kosten.

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Bestehendes Planungsrecht.....	3
4	Entwicklungsziel.....	4
5	Verfahren.....	4
6	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	5
7	Zusammenfassung der Prüfparameter der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.....	12

1 Anlass der Planung

Die LIDL-Handelskette beabsichtigt ihre Filiale in Schönenberg-Kübelberg zu vergrößern. Die zukünftige Verkaufsfläche des Discounters soll von ca. 800 m² auf nunmehr 1.400 m² erweitert werden. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wird eine Geschoßfläche von 1.200 m² überschritten. Der dazugehörige Bebauungsplan „Am Kübelberg“ der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg soll daher geändert werden und für den Vorhabenbereich ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das projektierte Vorhaben – großflächiger Einzelhandel – somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 3 UVPG aufgeführt. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet „Am Kübelberg“ befindet sich an der südwestlichen Grenze von Schönenberg-Kübelberg. Es liegt direkt am Ortseingang aus Richtung Waldmohr.

Der Geltungsbereich des Gesamtplanes umfasst ca. 3,5 ha. Der Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst ca. 1,65 ha.



Abb. 1 Lage des Änderungsbereichs „Am Kübelberg“ im Siedlungsgefüge (Quelle Luftbild: Bing)

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Kübelberg“, 3. Änderung umfasst die Flächen des derzeitigen Baugrundstücks der Fa. LIDL sowie die westlich angrenzenden Gewerbeflächen, da durch die Planung auch eine Erschließungsstraße verlegt werden muss.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Kübelberg“. Der Bebauungsplan setzt Misch- und Gewerbegebiete mit überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die Ausweisungen der aktuell rechtlich gültigen FNPs sind für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP maßgebend. Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend der bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewerbliche Bauflächen für den Änderungsbereich dar.

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Oberes Glantal als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

4 Entwicklungsziel

Der seit 19.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kübelberg“ weist in seinem Geltungsbereich Misch- und Gewerbegebiete aus. In einem als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich seit über 10 Jahren ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m². Sowohl das Marktgebäude als auch dessen Anordnung auf dem Grundstück entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Handelskette LIDL das bisherige Marktgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Zuge dieses Neubaus ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² geplant.

Die Erweiterung macht vor dem Hintergrund landes- und regionalplanerischer Vorhaben die Ausweisung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich, die im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kübelberg“ vorgenommen werden soll.



Abb. 2 Bestehender LIDL-Markt mit Darstellung des Änderungsbereichs: (Quelle Luftbild: Google maps)

5 Verfahren

§ 13a BauGB erlaubt es, für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Dabei kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB und ökologische Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden. Die

Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht es, die notwendig gewordene Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Berichtigung vorzunehmen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Nach den Bestimmungen des UVPG ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Prüfung kann zum Ergebnis haben, dass eine UVP-Pflicht besteht (Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG).

Im Ergebnis bedeutet dies, dass bereits im Vorfeld für die Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geprüft werden muss, ob eine Pflicht zur UVP besteht.

6 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist für das projektierte Vorhaben – großflächiger Einzelhandel gern. Nr. 18.6.2 – eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 3 UVPG aufgeführt. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen.

Bewertungsmatrix zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (o) gering erheblich (-/+) erheblich (-)
	Ausführung	

1	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens und Abrissarbeiten Die Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 16.500m ² . Der seit dem 19.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kübelberg“ weist in seinem Geltungsbereich Misch- und Gewerbegebiete aus. In einem als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich seit über 20 Jahren ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m ² . Sowohl das Marktgebäude als auch dessen Anordnung auf dem Grundstück entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter. Aus diesen Gründen wird beabsichtigt, das bisherige Marktgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Zuge des Neubaus ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.400 m ² geplant. Die Überbaubarkeit des Gewerbegebiets/ Sonstigen Sondergebiets ergibt sich aus einer GRZ von 0,8. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12m festgesetzt, weiterhin beschränkt sich die BMZ im Gewerbegebiet auf 7,0.	
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten Eine Kumulationswirkung ist hinsichtlich des südlich gelegenen	

	Wohnmobil-Stellplatzes zu erwarten, da durch Verlegung der Erschließungsstraße die Zufahrt zur Stellplatzanlage weiterhin gewährleistet sein soll. Aufgrund der (randlichen) Lage im Siedlungsgefüge bleiben die bisherigen umliegenden Erschließungen und baulichen Nutzungen weiterhin bestehen.	
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Fläche: Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet wird. Boden: Im Änderungsbereich stehen vor allem wasserdurchlässige Sande sowie Sandsteinschichten an. Relevante zusätzliche Bodenversiegelungen werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst, da das Baugrundstück bereits fast vollständig versiegelt wird. Es wird zwar eine Fläche für eine Erschließungsstraße innerhalb des Änderungsbereiches verlegt, die jedoch nahezu die gleiche Fläche aufweist, sodass hiermit keine relevanten Versiegelungen verbunden sind. Auch bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl unverändert, so dass der rechtlich mögliche Rahmen der Überbauung unverändert bleibt. Die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind unter Wahrung der Sicherungsmaßnahmen auf Grund der Vorbelastungen durch Überbauung und den damit verbundenen Bodenverdichtungen als unerheblich einzustufen. Wasser: Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal (Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz -nun Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd- vom 17.02 1997 (Az. 566-311 Ku Schönenberg-Kübelberg/2) über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zugunsten des Wasserzweckverbandes Ohmbachtal. Demnach sind die Anforderungen des § 4 Abs. 4 der Rechtsverordnung bei der Planung und Ausführung zu beachten. Die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt ist innerhalb der weiteren Schutzzone III der Rechtsverordnung zulässig. Nach der Rechtsverordnung zum WSG ist eine Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen nicht zulässig. Dieses Wasser ist vollständig und schadlos aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Verkehrsflächen wird gesammelt und der vorhandenen Kanalisation des Baugebietes zugeführt. Sofern die Auflagen der RVO beachtet werden, sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Durch die Nutzung besteht eine potenzielle Gefahr, dass insbesondere KFZ-Unfälle auftreten können, die eine Verunreinigung des Grundwassers nach sich ziehen können. Auf die Grundwasserneubildung wirkt sich das Vorhaben nicht relevant aus.	Bewertung Fläche: Unerheblich (o) Bewertung Boden: Gering erheblich (-/+) Bewertung Wasser: Gering erheblich (-/+)

	 Abgrenzung der Wasserschutzzone 3 (Quelle: Geoexplorer) Es sind somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes und somit auf das Schutzgutes Wasser zu erwarten. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Für die Beurteilung wurden die Bestandsstrukturen und Gegebenheiten der lokalen Flora und Fauna durch Bestandserhebungen vor Ort erfasst. Im Ergebnis konnten keine planungsrelevanten Arten, bzw. Indikatoren für das Vorkommen dieser Arten im Plangebiet nachgewiesen werden. In den kleinflächigen und ökologisch geringwertigen innergebietslichen und randlichen Grünstrukturen konnten keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) von artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden. Die florale Ausstattung des Plangebiets ist auf ein stark reduziertes Flächenkontingent im Plangebiet beschränkt. Die lokalen Pflanzbereiche stellen sich alle als gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit einer reduzierten Arten- und Strukturvielfalt dar. In den Bereichen des Parkplatzes sowie den Außenanlagen um den LIDL-Markt befinden sich lediglich Pflanzbeete, welche überwiegend mit Bodendeckern, Sträuchern und Einzelbäumen bepflanzt sind. Auf der Nordseite des Marktes im Zufahrtsbereich befindet sich eine kleine, mit Bodendeckern beplante Fläche. Entlang der Ost- und Südgrenze des Gebietes befindet sich ein Pflanzstreifen, in dem einige Laubbäume sowie Sträucher stehen. In diesem Bereich sind die Rückhalteinrichtungen (Sickerschächte) für das auf dem Baugrundstück anfallende Dachwasser vorhanden. Dieser Pflanzstreifen wird durch die Bebauungsplanänderung wie auch im Rahmen der Baumaßnahmen nicht tangiert. Für die Umsetzung der Planung werden überwiegend bestehende Parkplatzflächen sowie kleinräumige Teile der westlich gelegenen Gewerbebrache in Anspruch genommen. Dahingehend sind für die Schutzgüter mit Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.	Bewertung Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Unerheblich (o)
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes Die Fa. LIDL plant die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Hierdurch wird kein neuer Abfallerzeuger generiert. Die Betriebserlaubnis des bestehenden Standorts ist bereits mit der Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich Ver- und Entsorgung verbunden. Die rechtlichen Vorgaben und Anforderungen bzgl. der Abfallvermeidung, der Lagerung und der	Bewertung: Unerheblich (o)

	Beseitigung von Abwässern und Abfällen bleiben auch mit der Erweiterung des Marktes bestehen.	
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen Bei diesem Prüfparameter erfolgt eine Abschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Luft, Wasser und Boden durch emittierte Stoffe. Des Weiteren werden Rückschlüsse über die zu erwartenden Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Tier gezogen und dargestellt. Verkehr: Durch den Neubau und der Verkaufsflächenerweiterung des SB-Marktes ist insgesamt mit einem Kundenzuwachs und damit mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Allerdings ist die Verkehrszunahme nach Angaben des Marktbetreibers erfahrungsgemäß sehr moderat. Das vorhandene Verkehrssystem lässt erwarten, dass das künftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Auch an der Einmündung Am Kübelberg/Saarbrücker Straße wird sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde dann eine befriedigende Qualität des Verkehrs einstellen. Die Erweiterung des SB-Marktes ist unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar. Schalltechnische Betrachtungen: Eigenständige gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich des Lärms liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebietes gibt es erhebliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Saarbrücker Straße sowie durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen. Immissionsempfindliche Nutzungen im näheren Umfeld des Marktes sind in Form von Wohnnutzungen innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes vorhanden. Bei der Neuerrichtung sind die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber (und nachts) einzuhalten. Durch den zusätzlichen Verkehr des LIDL-Marktes nach der Erweiterung ergibt sich aber nach allgemeiner Einschätzung keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 2 dB(A) oder mehr. Somit befinden sich die Verkehrslärmzunahmen im Bereich der Wahrnehmungsschwelle. Klima/Lufthygiene: Mit der Durchführung der Planung kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einem geringen Anstieg der verkehrsbedingten Licht-, Schall-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen. Hierdurch sind Beeinträchtigungen und nachteilige Wechselwirkungen auf verschiedene Schutzgüter möglich. Durch den Anstieg der Verkehrsbewegungen ist mit einer geringen Zunahme der Luftschadstoffbelastungen zu rechnen, welche auch nachteilige Auswirkungen auf die lokale Lufthygiene haben können. Die potenziellen Luftschadstoffimmissionen, welche aus der Realisierung des Planvorhabens resultieren können, sind in Bezug auf die Bestandssituation bzgl. ihrer möglichen Intensitäten jedoch so gering, dass diese als unkritisch anzusehen sind. Das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld kann auf Grund der baulichen Strukturen dem Gewerbe-/Industrieklimatop zugeschrieben werden. Dieser Typus ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit wenig Vegetation; produkt- und prozessspezifische Emissionen; z.T. hoher Anteil an Lkw-Verkehr; z.T. deutliche Überwärmung der benachbarten Umgebung. Durch die überwiegend locker angeordneten Siedlungs- und	Bewertung: Gering erheblich (-/+)

	Gewerbestruckturen im Umfeld des Plangebietes sowie die östlich angrenzenden Grünstrukturen wird das Plangebiet auch weiterhin über ausreichende Belüftungsfunktionen verfügen. So bleiben adäquate klimatische Austauschbeziehungen zu den angrenzenden Grünflächen bestehen, die erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen und der Lufthygiene (Hitzestress, Immissionsfallen) entgegenwirken. Mit der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. des Klimas und der Lufthygiene zu erwarten.	
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien Es werden nach aktuellem Kenntnisstand keine gefährlichen Stoffe und Technologien verwendet.	Bewertung: Unerheblich (o)
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Auch sind keine Störfallbetriebe in räumlicher Nähe zum Vorhaben bekannt.	Bewertung: Nicht betroffen
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft Ein Risiko ist für die menschliche Gesundheit durch die Neuerrichtung des Lidl-Martes nicht erkennbar.	Bewertung: Nicht betroffen

2	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) Der Geltungsbereich dient bereits als Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstandort. Die Planung sieht vor, die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von 800 m² durch die bauliche Erweiterung des Bestandsmarktes auf zukünftig 1.400 m² zu vergrößern. Die Verkehrsstrukturen bleiben in ihrer Fläche in etwa gleich, werden jedoch mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes umstrukturiert und neu angeordnet. Die dem Plangebiet angrenzenden Grünflächen und Freibereiche werden durch das Vorhaben nicht tangiert bzw. beeinträchtigt.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien) Bedingt durch die bereits vorhandene flächige Versiegelung ist das Plangebiet bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser erheblich vorbelastet. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planänderung nicht tangiert. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung konnten keine schützenswerten Biotope bzw. keine besonders und/oder streng	Bewertung: Unerheblich (o)

	geschützten Tiere im Plangebiet nachgewiesen werden.	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes Der Vorhabenbereich liegt über 300 m östlich des Landschaftsschutzgebiets „Höcherberg-Westrich“ (Rechtsverordnung vom 28. September 1977). Der Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung der Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft, welche durch die Abwechslung von bewaldeten Gebieten, Brachflächen, Wiesentälern und noch landwirtschaftlich genutzten Flächen besonders geprägt ist, sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes. Der Vorhabenbereich liegt in ausreichender Entfernung zum LSG und beeinflusst das Landschaftsbild nur gering. Das Landschaftsbild ist durch die Bestandsbebauung, den Gehölzstreifen im Böschungsbereich und den umliegenden Nutzungen bereits vorbelastet.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Tiefbrunnen 1 bis 4 des Wasserzweckverbands Ohmbachtal (Rechtsverordnung der Bezirksregierung	Bewertung: Gering erheblich (-/+)

	Rhein Hessen-Pfalz -nun Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd- vom 17.02 1997 (Az. 566-311 Ku Schönenberg-Kübelberg/2) über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zugunsten des Wasserzweckverbandes Ohmbachtal. Das Vorhaben ist nach den Inhalten der Rechtsverordnung zulassungsfähig, wenn die in der RVO genannten Auflagen beachtet werden.	
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mit Durchführung der Planung ist kein Erreichen oder eine Überschreitung von EG-Richtlinien zu erwarten.	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes Das Plangebiet befindet sich im Ordnungsraum des Grundzentrums Schönenberg-Kübelberg	Bewertung: Unerheblich (o)
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind Im Zuge des hier beschriebenen Bauleitplanverfahren nicht vorhanden.	Bewertung: Unerheblich (o)

3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nummer 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	Der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscounters ist nicht zu erwarten. Bei der Neuerrichtung sind die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber (und nachts) einzuhalten. Durch den zusätzlichen Verkehr des LIDL-Marktes nach der Erweiterung ergibt sich aber nach allgemeiner Einschätzung keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 2 dB(A) oder mehr. Somit befinden sich die Verkehrslärmzunahmen im Bereich der Wahrnehmungsschwelle.	Bewertung: Unerheblich (o)
3.2	Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen Mögliche Auswirkungen der Realisierung des Vorhabens sind lokal auf das Plangebiet und die angrenzenden Nahversorgungseinrichtungen begrenzt. Mit grenzüberschreitenden Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen.	Bewertung: Unerheblich (o)
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen Das Vorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Nr. 1 u. 2 der Prüfung), sodass die Schwere und Komplexität der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt ebenso keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorruft.	Bewertung: Unerheblich (o)
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen Das Vorhaben hat vss. keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen (vgl. Nr. 1 u. 2 der Prüfung), sodass auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von erheblichen nachteiligen Auswirkungen	Bewertung: Unwahrscheinlich

	besteht.	
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen Während der Baumaßnahme ist mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Die Auswirkungen sind jedoch zeitlich und räumlich begrenzt. Die betriebsbedingten Anliefer- und Kundenverkehre führen zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen und sind als dauerhaft anzunehmen. Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen werden potenzielle Lebensräume für siedlungstypische Arten geschaffen, diese sind als dauerhaft anzunehmen. Gleiches gilt für die extern gelegene Ausgleichsfläche. Mögliche dauerhafte negative Auswirkungen sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastung eher unwahrscheinlich.	Bewertung: Unerheblich (o)
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben Es bestehen hinsichtlich des Zusammenwirkens mit den Auswirkungen anderer, bestehender Vorhaben keine Bedenken.	Bewertung: Unerheblich (o)
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern Das Vorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Nr. 1 u. 2 der Prüfung). Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen ist aufgrund der geplanten Nutzung als sehr gering einzustufen.	Bewertung: Unerheblich (o)

7 Zusammenfassung der Prüfparameter der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das Projektgebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte oder bedeutsamen Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus.

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung. Für die umliegenden Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine durch die bauliche Erweiterung hervorgerufene, erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen im Projektgebiet aufgrund der bestehenden, großflächigen Versiegelung keine umweltrelevanten Qualitätsausprägungen auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter mit Ausnahme unterirdischer Kanäle fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt und/oder irreparabel geschädigt würden. Summa summarum sind nachzeitigem Sachstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG wird aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nachzeitigem Kenntnisstand für nicht erforderlich gehalten.