



Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg Ortsteil Kübelberg

Bebauungsplan "Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf

20.03.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO24043

Ortsgemeinde Schönenberg - Kübelberg

Bebauungsplan „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3 Verfahren	6
3.1 Vorliegendes Bebauungsplanverfahren	6
4 Bestand	7
5 Übergeordnete Planungen.....	9
5.1 Landesentwicklungsprogramm	9
5.2 Regionaler Raumordnungsplan	9
5.2.1 Gemeindebezogene Vorgaben.....	9
5.2.2 Flächenbezogene Vorgaben.....	10
5.2.3 Einzelhandelsbezogene Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans.....	10
5.3 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Penny-Marktes	11
5.4 Flächennutzungsplan	12
6 Planung.....	12
6.1 Städtebauliche Zielvorgaben.....	12
6.2 Baukonzept.....	13
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	14
6.4 Wirtschaftliche Infrastruktur.....	14
6.4.1 Wasserver- und -entsorgung.....	14
6.4.2 Gewässer.....	16
6.4.3 Telekommunikation	16
6.4.4 Brandschutz.....	17
6.4.5 Abfallentsorgung.....	17
7 Gutachten und Untersuchungen.....	17
7.1 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	17
7.2 Immissionsschutz	17
7.3 Artenschutz	18
7.3.1 Situation im Plangebiet	18
7.3.2 Auswirkungen der Planung	19

7.3.3	Fazit	19
8	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	20
8.1	Schutzgebiete	20
8.2	Gewässer- und Hochwasserschutz.....	20
8.3	Starkregen	20
8.4	Denkmalschutz	22
8.4.1	Boden- und Baudenkmale.....	22
8.4.2	Kulturdenkmäler	22
8.5	Wald	22
8.6	Altlasten	22
8.7	Kampfmittel.....	22
9	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	22
9.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
9.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	23
9.3	Schutzgut Mensch	23
9.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	23
9.5	Schutzgut Boden	24
9.6	Schutzgut Fläche	24
9.7	Schutzgut Wasser.....	25
9.8	Schutzgut Luft/Klima	25
9.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25
9.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	27
10.1	Art der baulichen Nutzung	27
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
10.3	Bauweise	28
10.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
10.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	28
10.6	Flächen für Stellplätze	28
10.7	Flächen für Nebenanlagen	28
10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
10.9	Pflanzgebote/Pflanzbindungen	29
10.10	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	29
11	Örtliche Bauvorschriften	29
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	30

11.2	Werbeanlagen	30
11.3	Einfriedungen	30
11.4	Leitungen / Versorgungsanlagen	30
11.5	Geländeänderungen	31
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	31
13	Quellenangaben.....	31

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich BPlan „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“, freier Maßstab.....	5
Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Kataster, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ , ohne Maßstab	7
Bild 3: Blick von Westen (Festwiesenstraße) auf den Penny Markt	8
Bild 4: Blick von Norden (Aldi Markt) auf den Penny Markt	8
Bild 5: Blick von Südwesten (Festwiesenstraße) auf die Anlieferung des Penny Marktes	8
Bild 6: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Ausschnitt: Verbandsgemeinde Oberes Glantal, ohne Maßstab	9
Bild 7: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (VG Oberes Glantal)	12
Bild 8: Bebauungs-/Umbaukonzept, Grundriss, freier Maßstab.....	13
Bild 9: bestehende Entwässerungssituation, freier Maßstab	15
Bild 10: Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI07, 1 Std.), https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte , ohne Maßstab mit Abgrenzung des geplanten Gebäudes.....	21
Bild 11: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI07, 1 Std.), https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte , ohne Maßstab mit Abgrenzung des geplanten Gebäudes.....	21

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365),
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Eigentümer des Penny Marktes beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Festwiesenstraße 3 in Schönenberg-Kübelberg. Der Markt besitzt eine aktuelle Verkaufsfläche von unter 800 m² und unterschreitet damit die Großflächigkeit. Im Zuge einer Umstrukturierung des Marktes soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² erhöht werden, um den bestehenden Markt an seinem Standort zu binden und zu festigen, da dieser ein wichtiger Bestandteil der lokalen Nahversorgung ist. Es erfolgt keine Sortimentsänderung, lediglich eine kundenfreundlichere Präsentation der Waren. Um die langfristige Sicherung des Penny Marktes an dem Standort Festwiesenstraße 3 gewährleisten, ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Festwiesenstraße und hat eine Fläche in der Größenordnung von ca. 0,57 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Festwiesenstraße.
- Im Norden durch das Flurstück 790/3 (Aldi Markt).
- Im Osten durch das Flurstück 802.
- Im Süden durch die Flurstücke 819/1 und 819/2.

Der Geltungsbereich beinhaltet voll umfänglich die Flurstücke 798/5, 800 und 801. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem nachfolgendem Katasterplan zu entnehmen.

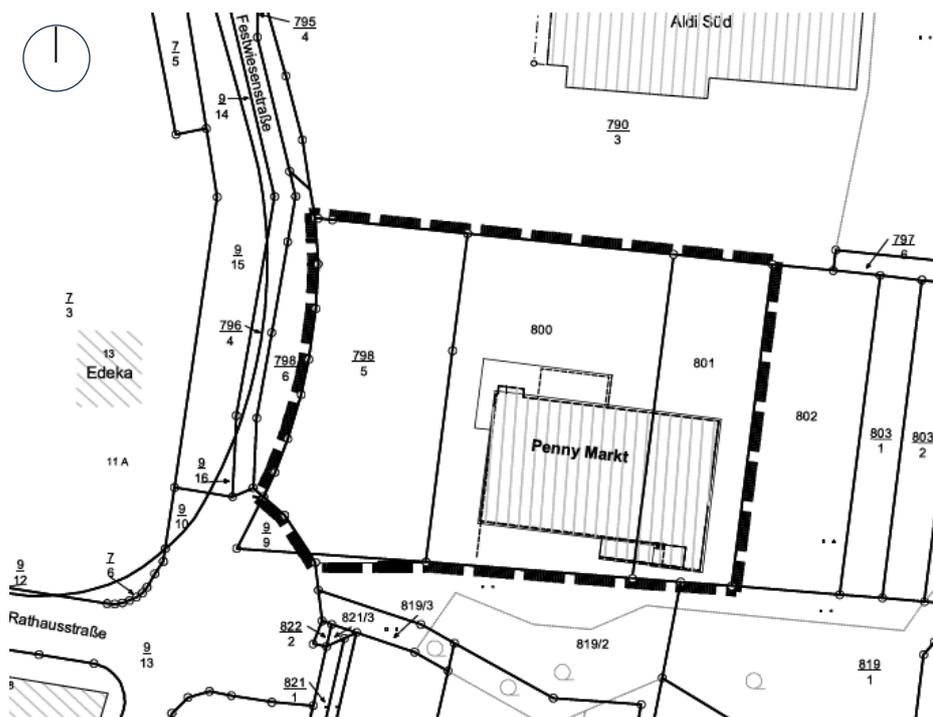


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich BPlan „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“, freier Maßstab.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem des Bebauungsplanes „Penny an der Festwiesenstraße“ aus dem Jahr 2010 im Westen verkleinert. Die Festwiesenstraße wurde zwischenzeitlich ausgebaut und die Einbeziehung der Verkehrsflächen ins Änderungsverfahren ist somit nicht notwendig.

3 Verfahren

3.1 Vorliegendes Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Erweiterung eines bestehenden Einkaufsmarktes.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- a) zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, es entstehen durch die Bauleitplanung jedoch keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- b) es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- c) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- d) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Während die Kriterien a) bis c) sowie e) vorliegend als erfüllt angesehen werden können, ist gemäß Anlage 1 UVPG für die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wenn diese eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG erforderlich, um feststellen zu können, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im vorliegenden Fall ist eine Geschossfläche von über 1.200 m² gegeben. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG als Bestandteil des Bebauungsplanes beigelegt (s. Anlage).

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird aufgrund des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsprüfung in diesem Verfahren von einem Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg. Im Westen wird das Plangebiet durch die Festwiesenstraße und im Norden durch den bestehenden Aldi Markt begrenzt. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden zusätzlich eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen an. In einer Entfernung von ca. 70 m verläuft nördlich des Plangebietes der Kohlbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Die Vorhabenfläche ist bereits mit einem Einkaufsmarkt und den dazugehörigen Flächen für Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Anlieferungszone etc. bebaut. Einzelne Grünstrukturen zur Eingrünung am Rand des Grundstücks sind vorhanden. In integrierter Lage sichert der Einkaufsmarkt die Nahversorgung im östlichen Bereich des Gemeindegebietes.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Kataster, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, ohne Maßstab



Bild 3: Blick von Westen (Festwiesenstraße) auf den Penny Markt



Bild 4: Blick von Norden (Aldi Markt) auf den Penny Markt



Bild 5: Blick von Südwesten (Festwiesenstraße) auf die Anlieferung des Penny Marktes

5 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu:

5.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Erweiterungsabsichten zu einem großflächigen Einzelhandel erfordern neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz)

5.2 Regionaler Raumordnungsplan

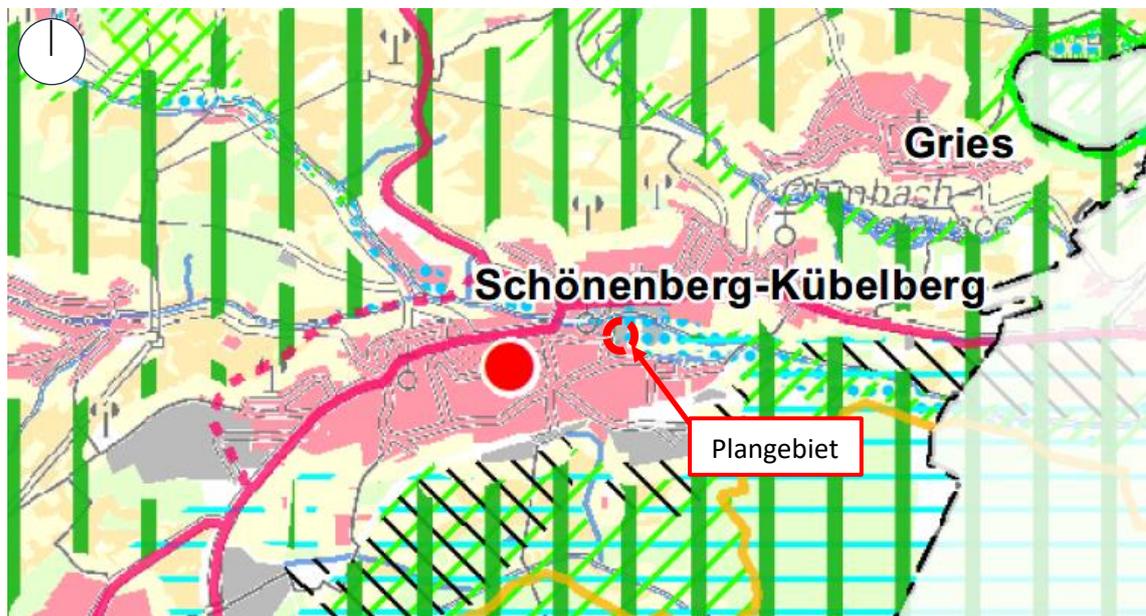


Bild 6: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Ausschnitt: Verbandsgemeinde Oberes Glantal, ohne Maßstab

5.2.1 Gemeindebezogene Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg als Grundzentrum mit den besonderen Funktionen Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen. Damit hat Schönenberg-Kübelberg die regionalplanerische Aufgabe, sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen.

5.2.2 Flächenbezogene Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Ausschnitt: Verbandsgemeinde Oberes Glantal) ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Darüber hinaus ist Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G 39 des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV): Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz orientieren sich Vorhaben und Maßnahmen an den Erfordernissen zur Sicherung der natürlichen Retentionsräume oder deren Verbesserung.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine nur geringfügige Erweiterung der versiegelten Fläche handelt, ist von keinen erheblichen Veränderungen der Situation auszugehen, zumal ausreichende Ausgleichsmaßnahmen bereits beim Bau des bisherigen Einzelhandels getroffen wurden (siehe Ziffer 8.2).

5.2.3 Einzelhandelsbezogene Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV legt als Grundsatz dar, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Region gewährleistet und sichergestellt werden soll. Aufgabe ist es, weiterhin die Versorgungsfunktion – im Kontext des Zentrale-Orte-Konzepts – sicherzustellen, ggf. qualitativ weiterzuentwickeln. Hierfür soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

- *„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“ (ZN12)*
- *„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“ (ZN13)*
- *„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des Großflächigen Einzelhandels ist in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“ (Ziel 57 des LEP IV)*
- *„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch*

die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“ (Ziel 60 des LEP IV)

5.3 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Penny-Marktes

Der bestehende Penny Lebensmittel-Discount an der Festwiesenstraße in Schönenberg-Kübelberg soll von bislang 800 m² Verkaufsfläche auf künftig 1.200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Änderungen am Sortiment sind nicht beabsichtigt.

Gemäß der Betrachtung des „Einzelhandelsstandort Oberes Glantal“ in Kapitel 2 des Einzelhandelskonzept Oberes Glantal, liegt die Zentralitätskennziffer der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg mit 131,21 deutlich über Hundert. Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Schönenberg-Kübelberg sind damit in der Lage, die gesamte Kaufkraft für Lebensmittel aus dem gewichteten räumlichen Einzugsgebiet der Ortsgemeinde abzuschöpfen. Städte und Gemeinden mit hoher Einkaufsattraktivität weisen Zentralitätskennziffern von über 100 aus, da sie mehr einzelhandelsrelevante Kaufkraft anderer Gebiete an sich binden, als sie eigene Kaufkraft an andere Gebiete abgeben. Die Kaufkraftbindungsquote von über 100 % lässt zunächst in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Gemeinde insgesamt keine Defizite erkennen.

Eine solche Kaufkraftabschöpfung ist jedoch zugleich unrealistisch. Die rechnerischen Überlegungen zeigen damit auf, dass die vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe einem erheblichen Wettbewerbsdruck unterliegen. Die Realisierung zusätzlicher Kaufkraftzuflüsse aus Nachbargemeinden ist unrealistisch. Bestandssichernde Anpassung bestehender Märkte an sich verändernde Wettbewerbsbedingungen werden daher regelmäßig nur auf Kosten der örtlichen Mitbewerber umsetzbar sein.

Es ist jedoch zugleich nicht Aufgabe der kommunalen Planung, in Wettbewerbsstrukturen einzugreifen, soweit keine städtebaulichen oder raumordnerischen Belange berührt sind.

Die Entwicklungschancen für einen innerörtlichen Lebensmittelmarkt werden im Falle einer Erweiterung des Penny Marktes theoretisch geschmälert. Allerdings sind die Entwicklungschancen für einen innerörtlichen Lebensmittelmarkt ohnehin so gering, so dass die rechnerische Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten praktisch ohne Relevanz bleiben wird.

Das Marktgebiet Schönenberg-Kübelberg hat nach den Ermittlungen des Einzelhandelskonzeptes einen möglichen Ansiedlungsspielraum von rd. 6.000 m² im periodischen Bedarf (inkl. Nahrungs- und Genussmittel), sowie einen möglichen Ansiedlungsspielraum von rd. 17.500 m² im aperiodischen Bedarf. Die Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg ist die größte Gemeinde in der Verbandsgemeinde und verfügt auch über das größte Einzugsgebiet.

Aus den Entwicklungszielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Oberes Glantal wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen Richtlinien für die Ansiedlung von Einzelhandel abgeleitet. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe größer als 800m² bis max. 2000m² Verkaufsfläche in den Grundzentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten gilt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) der Grundzentren angesiedelt werden. Die

Gesamtverkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelbetriebes oder einer Agglomeration darf max. 2.000m² Verkaufsfläche betragen. Die vorgegebene Sortimentsliste zu innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

Die geplante Erweiterung des Penny Marktes begegnet daher aus einem übergeordneten Blick der Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Verbandsgemeinde keinen grundlegenden Bedenken. Voraussetzung ist, dass die Sortimentsstruktur unverändert bleibt und insbesondere der Anteil der Verkaufsflächen, für die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden innenstadtrelevante Sortimente nicht überproportional anwächst.

5.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Oberes Glantal derzeit als Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Somit ist die vorliegende Planung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes konform.

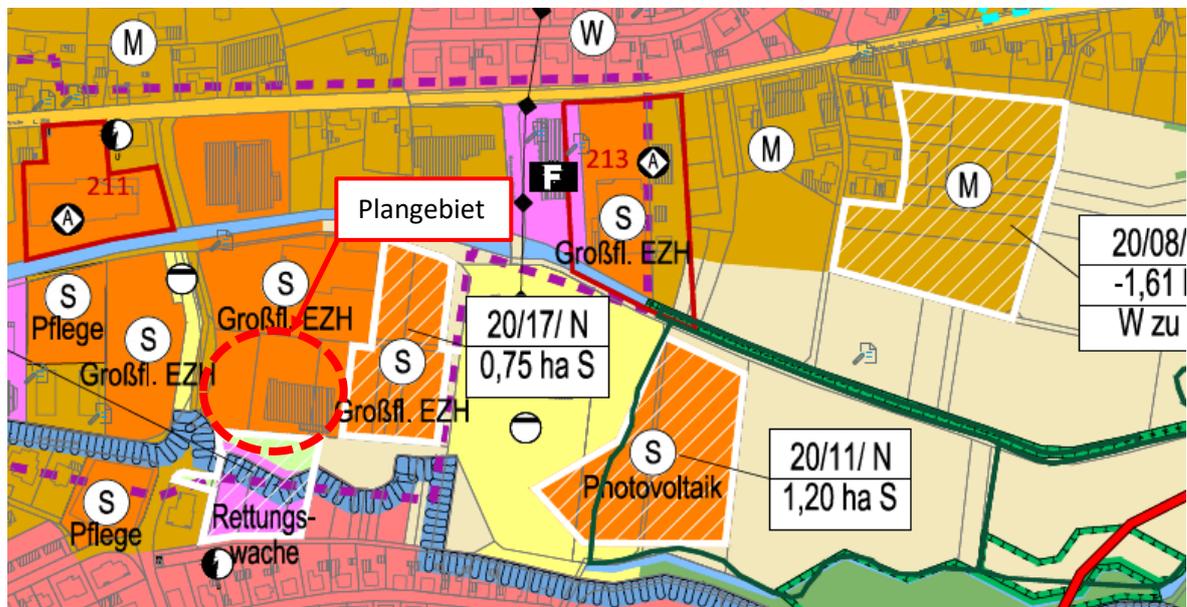


Bild 7: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (VG Oberes Glantal)

6 Planung

6.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“ soll eine geordnete städtebauliche und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnisse gerecht wird (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung von Sondergebieten für „Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel“.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterische Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Bebauungskonzept

Der Eigentümer möchte seinen Markt modernisieren und in diesem Zuge auch erweitern. Das Marktgebäude soll von bisher ca. 800 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt in nördliche und westliche Richtung. Ziel der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist eine großzügigere Gestaltung des Eingangsbereichs und damit verbunden eine hohe Attraktivität des Marktes. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder Erweiterung ist hingegen nicht geplant.

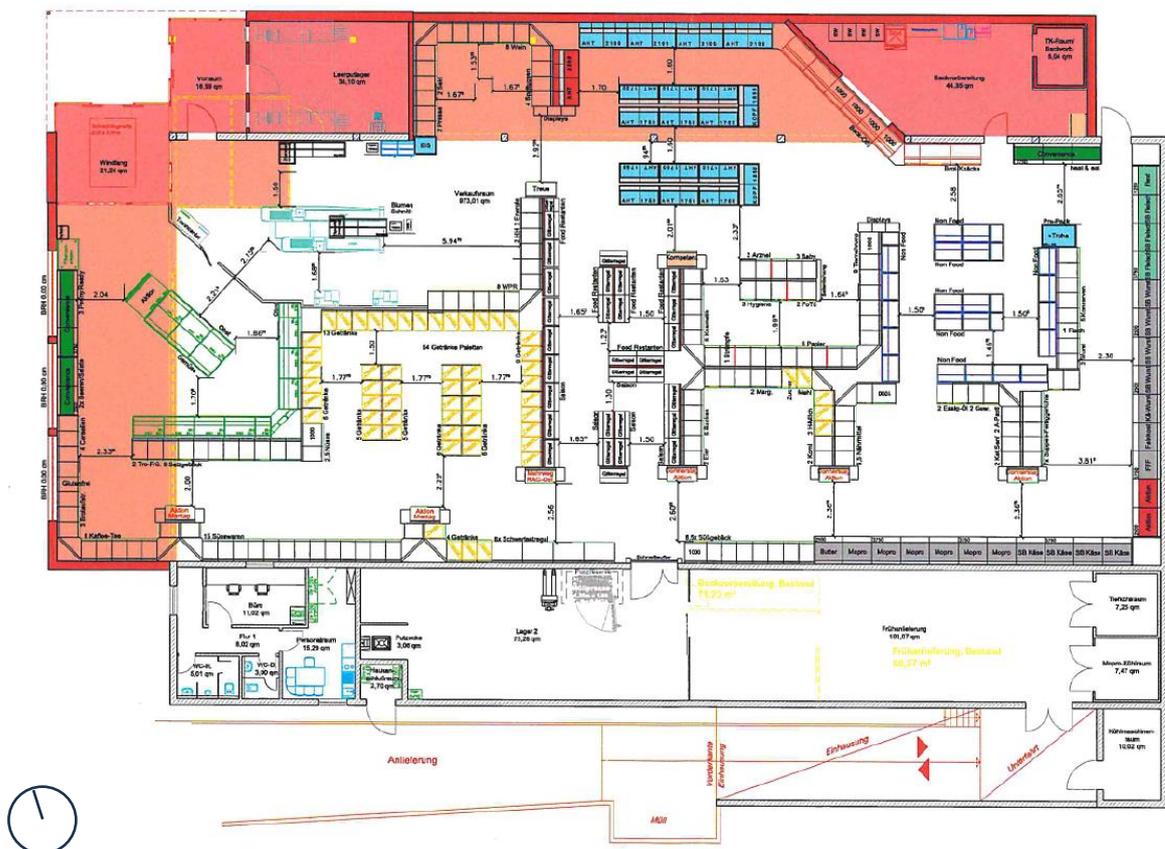


Bild 8: Bebauungs-/Umbaukonzept, Grundriss, freier Maßstab

Grundsätzlich benötigen Discounter wie auch Supermärkte aktuell zunehmend größere Verkaufsflächen. Dies resultiert insbesondere aus gesetzlichen Vorgaben (bspw. geänderte Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen), den großzügigeren Verkehrsflächen bzw. den größeren Gangbreiten, der breiteren Warenpräsentation oder den niedrigeren Regalhöhen, die zu einer höheren Anforderung an die Verkaufsfläche führen. Die Vergrößerung betrifft vor allem die Präsentationsflächen bzw. die Stellflächen für Waren, da größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können.

Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten über die „Festwiesenstraße“ werden unverändert beibehalten. Demnach dient die geplante Erweiterung vor allem der qualitativen Verbesserung des Penny Marktes.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die „Festwiesenstraße“ und verfügt bereits über zwei Ein- und Ausfahrten, die direkt an diese Straßen anbinden. Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten sollen unverändert erhalten bleiben.

Die Erschließung der Pkw-Stellplätze erfolgt ebenfalls wie bisher über die „Festwiesenstraße“. Für diese Erschließungssituation ergibt sich auch zukünftig kein Änderungserfordernis. Auch der Belieferungsverkehr des Discounters soll weiterhin über die südliche Zufahrt von der „Festwiesenstraße“ erfolgen. Die Überplanung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt keine sonstigen verkehrlichen Auswirkungen. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert.

6.4 Wirtschaftliche Infrastruktur

6.4.1 Wasserver- und -entsorgung

Für die geplante Erweiterung des Penny Marktes wird die notwendige Wasserver- und -entsorgung an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Eine Erweiterung ist derzeit nicht erforderlich.

Schmutzwasser

Der Markt wird derzeit im Trennsystem erschlossen. Mittels einer Druckleitung wird das anfallende Schmutzwasser aus dem Gebiet dem örtlichen Mischsystem zugeführt. Der Übergabeschacht 1422060 befindet sich südöstlich des Gebietes. Die Erweiterung des Penny Marktes bedeutet keine signifikante Änderung des zu betrachtenden Einwohnergleichwert und damit dem anfallenden Schmutzwasseranfall. Ein Anschluss erfolgt ohne Änderungen an das bestehende System.

Niederschlagswasser

Für die Abwasserbeseitigung gilt grundsätzlich § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Absatz (2): *Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne*

Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

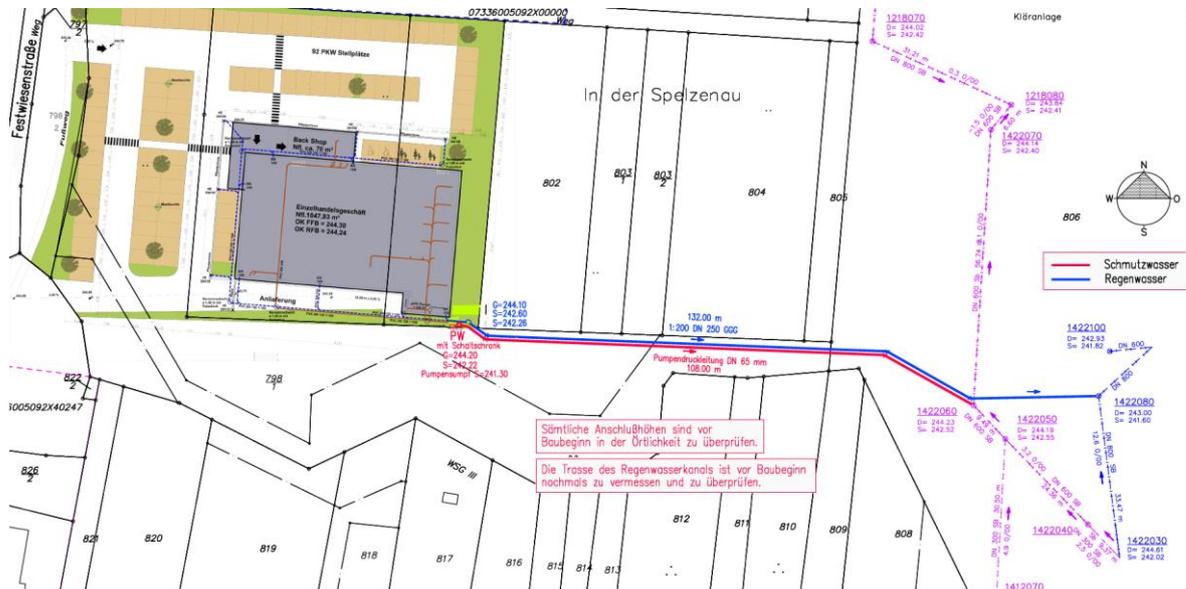


Bild 9: bestehende Entwässerungssituation, freier Maßstab

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und mittels eines Oberflächenwasserkanals im Schacht 1422080 an das bestehende Regenwasserkanalnetz mit Einleitung in den Kohlbach angeschlossen. Durch den Höhenversatz am Übergabeschacht ist die Abflaufleitung als Dükerleitung ausgeführt. Für den Nachweis der Abflaufleitung wurden 1200 m² abflussrelevante Fläche herangezogen, was der bestehenden Bebauung entspricht. Die Erweiterung des Penny Marktes ist auf einer Fläche geplant, welche aktuell mit teildurchlässigen Pflasterbelägen versiegelt ist. Daher geht die Erweiterung der Bebauung je nach Wahl der Dachausgestaltung und dem entsprechenden Abflussbeiwert, mit einer Vergrößerung der abflussrelevanten Fläche einher. Entsprechend bedeutet die Erweiterung des Penny Marktes um 400 m² geht je nach Wahl der Dachgestaltung eine Erhöhung des anfallenden Niederschlagswasser von ca. 4 l/s bzw. 8 l/s. Es wird erwartet, dass der bestehende Oberflächenwasserkanal für die Ableitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers ausreichend bemessen ist.

Der vorhandene Oberflächenwasserkanal hat eine Nennweite von 250 mm und damit eine hydraulische Leistungsfähigkeit von 42,6 l/s bei Vollfüllung. Für einen Blockregen mit 10 Minuten Dauer und einer Jährlichkeit von 3 wurde der Nachweis für die Abflaufleitung mit einer Teilfüllung von 26,2 l/s (entsprechenden 1200 m² abflussrelevanter Fläche) erbracht. Im Zuge der Maßnahme ist die Abflaufleitung unter Betracht der geänderten abflussrelevanten Flächen aufgrund der erweiterten Bebauung sowie der Änderung der Hofflächen mit Hinblick auf Rückstau durch die Höhenverhältnisse am Übergabeschacht nachzuweisen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kohlbach besteht eine Einleitgenehmigung nach § 27 LWG (Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz). Die Änderung der wasserrechtlichen Zulassung durch Änderung der Einleitmenge durch bauliche Änderungen ist anzuzeigen und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zusätzliche Rückhaltesysteme innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen, können aber freiwillig errichtet und für Brauchwasser genutzt werden. Als Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung können die Dachflächen begrünt werden. Hierdurch würde der Oberflächenwasserabfluss verzögert und in Anteilen zur Verdunstung gebracht. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich für die durchgeführte Flächenversiegelung wurde bereits im Zuge der Errichtung des Penny Marktes erbracht und ist bereits abgegolten. Die geplante Erweiterung des Penny Marktes bedeutet keine weitere Versiegelung.

Die stoffliche Belastung des anfallenden Niederschlagswassers für die Dachflächen der Erweiterung des Penny marktes werden entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 der Belastungskategorie I (geringe Belastung) zugeordnet und damit als nicht behandlungsbedürftig bewertet. Eindeckungen und Beschichtungen, welche eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswasser bedeuten sind ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Ziel, die Wasserhaushaltsbilanz als Jahresdurchschnittswert entsprechend des Merkblatts DWA-M 102-4 zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren werden alle Grundstücksflächen im Geltungsbereich betrachtet.

Signifikante Auswirkungen des örtlichen Wasserhaushalts sind durch die Erweiterung des Penny Marktes nicht zu erwarten. Die zu überbauende Fläche ist aktuell bereits versiegelt. Die vorliegenden Pflasterbeläge sind geringfügig wasserdurchlässig, jedoch fließt weiterhin der größte Anteil des anfallendes Niederschlagswassers oberflächlich ab. Das auf den neubebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser würde dem Oberflächenwasserkanal zugeführt würden. Entsprechend den Empfehlungen würde hier eine Begrünung der Dachflächen den Rückhalt von Niederschlagswasser begünstigen, und für weniger Abfluss und damit Entlastung des Entwässerungssysteme sorgen. Weiterhin ist anzumerken, dass eine begrünte Dachfläche sich positiv auf den örtlichen Wasserhaushalt auswirken würde.

6.4.2 Gewässer

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der Wasserschutzzone III. Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Nördlich des Geltungsbereiches fließt der Kohlbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässer oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

6.4.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

6.4.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

6.4.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfällen ist über die bestehende Anbindung an die Festwiesenstraße gesichert.

7 Gutachten und Untersuchungen

7.1 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Überplanung des Einzelhandelsstandorts durch den Bebauungsplan „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“ umfasst ca. 0,57 ha SO-Fläche und führt nach vorliegendem Kenntnisstand zu keinen verbleibenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Im Verhältnis zum baulichen Bestand des Plangebietes erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit gleichbleibender Nutzungsform. Das Plangebiet dient weiterhin der bisherigen Funktion der Nahrungsmittelversorgung innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Verbandsgemeinde Schönenberg-Kübelberg. Nutzungskonflikte sind somit auch auszuschließen. Mit der vorliegenden Planung werden die Aufwertung und Erweiterung des Einzelhandelsstandorts angestrebt, die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind bereits weitestgehend versiegelt. Angesichts der bestandsorientierten Planung im Vergleich zur bestehenden Situation ist mit keinen neuen oder wesentlich veränderten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen.

Die Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden aufgrund der überschaubaren Erweiterung der bestehenden Nutzung unter Umweltgesichtspunkten als geringfügig und vertretbar bewertet.

Als Gesamtschätzung führt die Aufstellung des Bebauungsplans „Penny an der Festwiesenstraße, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Schönenberg-Kübelberg nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit gem. § 7 Abs. 1 UVPG nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

7.2 Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmitteldiscounters keine wesentliche Änderung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden.

Maßgebend ist in diesem Zusammenhang, dass die durch den Betreiber geplante Verkaufsflächen-erweiterung von bisher 800 m² auf zukünftig 1.200 m² erfolgen soll. Für die schutzbedürftige Nachbarschaft resultiert daraus keine höhere Geräuschbelastung und kein höherer Kunden- oder Warenverkehr.

Der Bebauungsplan und die damit zulässigen Nutzungen erzeugen im Ergebnis keine relevanten Wirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes in Frage stellen.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung eingehalten wird.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zusätzlich können im Rahmen vertiefender Planungen bzw. auf der Ebene der Vorhabenzulassung geeignete Lärmmin-derungsmaßnahmen vorgesehen werden. Ein Festsetzungserfordernis besteht hingegen nicht.

7.3 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

7.3.1 Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Europäische Vogelarten und Fledermäuse:

Das Plangebiet weist eine vollständige Versiegelung auf und ist daher nicht als Habitat für Vögel und Fledermäuse geeignet. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich Gehölzstruk-turen das potenziell ubiquitäre Vögel der Gilde der Zweigbrüter genutzt werden könnten.

Aufgrund der Vorbelastung des Marktes, der damit einhergehenden hohen Frequentierung und der Tatsache, dass das Gebiet nicht vom Vorhaben beeinträchtigt wird, wird von keiner Betroffenheit der Vögel und Fledermäuse ausgegangen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da

die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

In den Gehölzstrukturen östlich des Plangebiets ist ein Vorkommen von Reptilien nicht auszuschließen. Sie könnten während der Bauphase in die Baustelle gelangen und dabei getötet werden. Präventiv ist ein Reptilienschutzzaun um das Plangebiet im Osten und Süden zu errichten.

7.3.2 Auswirkungen der Planung

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Zur Realisierung der Planung werden bereits bebaute Bereiche überplant. Ein Konflikt mit dem Verletzungs- und Verbotstatbestand ist nicht zu erwarten. Zur Vermeidung sollten die Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden und ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt und intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der schon bestehenden und nur kleinteilig erweiterten Nutzung wird tendenziell ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Für die potenziell vorkommenden siedlungstoleranten Arten bestehen im funktional räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten, um in den nachfolgenden Jahren Standorte für Fortpflanzungsstätten zu finden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

7.3.3 Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch direkt angrenzend an den Geltungsbereich.

8.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

In unmittelbarer Nähe (ca. 75 m nördlich) befindet sich der Kohlbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Wasserschutzgebiete und Hochwasser gefährdete Bereiche bei HQ 100 befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Die Hochwassergefahrenkarten des Landes weisen jedoch ausschließlich Hochwassergefahren aus, welche von als Risikogewässer gemäß HWRM-RL eingestuften Gewässern ausgehen. Kleinere Gewässer wie der Kohlbach werden in der Ausweisung von Überschwemmungsgebieten nicht betrachtet. Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes ist eine Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen für das Plangebiet auszugehen. Im Rahmen des Verfahrens zur Errichtung des Penny Marktes wurde seitens der SGD Süd ein Stauraumverlust von 300 m³ durch die Umsetzung der Maßnahme prognostiziert. Die Ausgleichsmaßnahme wurde außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der SGD Süd umgesetzt. Als Basis für die Berechnungen wurden 5000 m² versiegelte Fläche herangezogen. Auch mit Erweiterung des Penny Marktes wird dieser Wert der versiegelten Fläche nicht überschritten und somit werden die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen für den Stauraumverlust aus ausreichend bewertet.

8.3 Starkregen

Entsprechend der vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten ist im Geltungsbereich zusätzlich zur Gefährdung durch Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen vom Kohlbach (vgl. Abschnitt 8.2), mit potenziellen Überflutungen bei Starkregenereignissen für einen Teil des Plangebietes zu rechnen.

Bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 – 1h) werden Wassertiefen von 5 - 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s und vereinzelt bis zu 0,5 m/s prognostiziert. Bei extremem Starkregen (SRI 10 – 1h) wird von Wassertiefen von 5 – 30 cm und vereinzelt 30 - 50 cm ausgegangen, die Fließgeschwindigkeiten betragen dann 0,2 – 0,5 m/s bzw. vereinzelt bis zu 1 m/s. Auszüge der Sturzflutgefahrenkarten sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Die Fließrichtung folgt dem Geländeverlauf Richtung östlichem Plangebietsrand und der angrenzenden Grünfläche, welche eine Überflutungsfläche des Kohlbachs darstellt. Das Einzugsgebiet für die Sturzflutentstehung ist die südlich angrenzende Bebauung.

Grundsätzlich stellt wild abfließendes Oberflächenwasser eine nicht zu unterschätzende Gefahr durch Überflutung dar. Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel der Starkregenvorsorge ist es daher,

mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten. Überflutungen sind derzeit nur für die als Parkflächen genutzten Flächen prognostiziert. Die Flächen können zum Teil schadlos überflutet werden. Gegebenenfalls ist jedoch der Verbleib des Niederschlagswassers im Geltungsbereich gemäß DIN 1989-100 nachzuweisen.

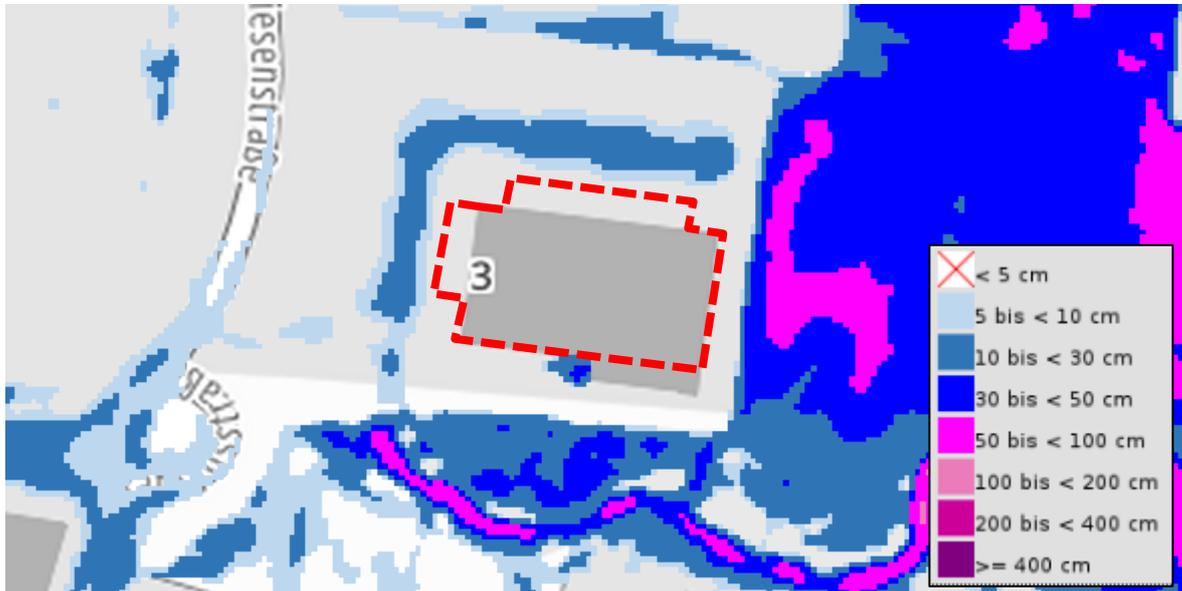


Bild 10: Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI07, 1 Std.), <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, ohne Maßstab mit Abgrenzung des geplanten Gebäudes



Bild 11: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI07, 1 Std.), <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, ohne Maßstab mit Abgrenzung des geplanten Gebäudes

Die geplante Erweiterung befindet sich innerhalb der prognostizierten Abflussbahn. Zusätzlich zu allgemeinen baulichen Vorsorgemaßnahmen besteht entsprechend der Hochwasservorsorge nach § 5 WHG (2) die Pflicht zur Objektschutzvorsorge. Entsprechende Maßnahmen sollten für die Erweiterung überprüft werden.

Eine Verschlechterung der Gefährdungssituation der Unterlieger durch die Erschließung ist per § 37 WHG nicht zulässig. Aktuell ist nicht davon auszugehen, dass Unterlieger eine erhöhte Gefährdung durch die Erweiterung des Penny Marktes erfahren.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK] wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren. Die enthaltenen Hinweise sind entsprechend zu beachten.

8.4 Denkmalschutz

8.4.1 Boden- und Baudenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.4.2 Kulturdenkmäler

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter. Denkmäler sind laut der Denkmalliste nicht auf der Festwiesenstraße vorhanden.

8.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8.7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit bebauten und versiegelten Grundstücksbereiche bestehen. Es wären keine weiteren Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Aufgrund des geringen Eingriffs in die bestehende Bebauung und die derzeit maximal versiegelte Fläche sind die Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter neu ergeben könnten, insgesamt als sehr geringfügig einzustufen.

9.3 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten geringfügigen Anbau an den bestehenden Markt keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Die Bestandsituation ändert sich nur unwesentlich.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, sofern die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Vorhabenplanung eine zukünftige Sicherung der Nahversorgung im Ort.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotop sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für den Artenschutz. Es ist allenfalls mit dem Vorkommen von häufig vorkommenden Arten zu rechnen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen kaum Lebensraumqualität.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

9.5 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Für das Plangebiet erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Beanspruchung keine Einstufung der vorherrschenden Bodenart. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig gegeben. Hier ist die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Wasserkreislauf im Rahmen der Bautätigkeit gegeben.

Es befinden sich keine naturnahen bzw. kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Dies bedeutet, dass bei den Böden davon auszugehen ist, dass sie aufgrund bereits erfolgter Bautätigkeit durch Umschichtungen und Verdichtung im Bodengefüge bereits stark verändert wurden.

Durch die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist der Großteil des Plangebietes bereits versiegelt und besitzen somit keine Wertigkeit.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

9.6 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als größtenteils bebaute bzw. versiegelte Fläche im Innenbereich dar.

Da es sich bei der Fläche um eine bereits mit einem Nahversorger bebaute Fläche handelt, wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

9.7 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Aufgrund der mit der Markterweiterung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Angesichts der bereits vorhandenen, großflächigen Versiegelung im Bestand, der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgefüges und dem bereits stark anthropogen geprägten und vorbelasteten Standort sind die **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu werten.**

9.8 Schutzgut Luft/Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend versiegelte bzw. bebaute Fläche mit einzelnen Grün- und Gehölzstrukturen dar, die nur in geringem Umfang zur Kalt- und Frischluftproduktion beitragen.

Die potenzielle Neuversiegelung durch Erweiterung des Marktes erhöht die thermische Belastung innerhalb des Plangebietes minimal.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

9.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Über Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches ist nichts bekannt.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz. Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgers innerhalb der Ortslage erfolgt kein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Der Bereich ist aufgrund vorhandener Baukörper bereits vorgeprägt.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet sollen sich der umgebenden Bestandsbebauung anpassen, um ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich Kubatur und Gebäudegestaltung zu erreichen. Nachfolgend werden die Festsetzungen für das geplante Gebiet beschrieben und begründet.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geschaffen. Ab einer Verkaufsfläche von 800 m² spricht die Raumordnung von einem „großflächigen Einzelhandel“. Dieser ist ausschließlich in „Sonstigen Sondergebieten“ gemäß § 11 BauNVO zulässig. Weitere gewerbliche oder sonstige Nutzungen sind somit generell im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der großflächige Einkaufsmarkt dient vornehmlich der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Die Zulässigkeit des Einzelhandels ist daher auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt.

Für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes ist es inzwischen üblich, in begrenztem Umfang auch von der Nahversorgung abweichende Sortimente anzubieten. Insbesondere Discounter bieten regelmäßig Produkte aus unterschiedlichen Themenwelten als Aktionsware an. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die originäre Funktion der Nahversorgung nicht geschwächt und bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat es sich bewährt, den Anteil solcher Artikel bezüglich ihrer Verkaufsfläche zu beschränken.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Beschränkung für zentrenrelevante Randsortimente auf 15 % vorgenommen, was dem üblichen Wert für Lebensmittel-Discounter entspricht. Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in der Anlage des Bebauungsplanes genannt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Penny an der Festwiesenstraße“ setzte eine Grundflächenzahl von 0,8 - mit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,85 für die Errichtung von Stellplätzen einschließlich Zu- und Umfahrten - fest. Die angepasste GRZ von 0,85 inkludiert diese Überschreitung. Dadurch wird faktisch die bisher erlaubte GRZ nicht verändert, die Umformulierung dient der Klarstellung.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Bereich des Sondergebietes SO kann sich die Festsetzung der GRZ mit 0,85 an den tatsächlichen Bedürfnissen orientieren.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung leiten sich aus den vorhandenen und geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet her. Sie beschränken die Gebäudemasse auf ein verträgliches Maß. Der Bebauungsplan setzt Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) fest. Als Bezugshöhe wird dabei die Fertigfußbodenhöhe festgesetzt.

10.3 Bauweise

Die offene Bauweise wurde gewählt, da diese der bestehenden und geplanten Nutzung entspricht. Somit fügt sich das Gebäude harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur der Festwiesenstraße ein.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird ein Heranrücken der Bebauung bis auf 2,0 m zugelassen, da die benachbarte Grünfläche (Flst.- Nr. 798/1) eine öffentliche Grünfläche der Gemeinde ist.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Beim Baufenster wurde sich am Bestand sowie an der Planung zur Erweiterung des Marktgebäudes orientiert.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird ein Heranrücken der Bebauung bis auf 2,0 m zugelassen, da die benachbarte Grünfläche eine öffentliche Grünfläche (Flst.-Nr. 798/1) der Gemeinde ist.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild entlang der Festwiesenstraße zu erreichen, wird die Firstrichtung parallel und senkrecht zur Straße vorgegeben.

10.6 Flächen für Stellplätze

Typischerweise sind für Lebensmittelmärkte eine große Zahl an Stellplätzen erforderlich. Stellplätze und ihre Zufahrten sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auch eine Überstellung der Parkplatzflächen mit Photovoltaik im Sinne des Klimaschutzes sind außerhalb des Baufensters zulässig, allerdings nicht innerhalb der Grünflächen.

10.7 Flächen für Nebenanlagen

Für den Betrieb des Einkaufsmarktes sind Nebenanlagen (z. B. Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallsammelstellen, etc.) zwingend erforderlich. Diese sind zur Optimierung der Betriebsabläufe flexibel zu platzieren. Im Bebauungsplan werden Nebenanlagen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind nicht festgesetzt und sollen somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein, um die Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten.

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 S.1 BauGB die Vermeidung voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung

nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden zur Eingriffsminimierung und Verbesserung der mikroklimatischen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist. Durch die Maßnahme wird unter anderem dem Insektenschutz Rechnung getragen.

Die Umsetzung des Vorhabens der Markerweiterung ist nicht mit einer großflächigen Versiegelung und damit mit einer Zerstörung der natürlichen Bodenstrukturen verbunden, da die gesamte Fläche mittlerweile bereits versiegelt und bebaut ist. Allerdings ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nach wie vor betroffen, so dass Oberflächenwasser verstärkt abfließt. Für einen zumindest partiellen Ausgleich sind Pkw-Stellplätze mit geeignetem, versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster, Rasengitter o. ä.) auszuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

10.9 Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB wird festgesetzt, dass Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Artenauswahlliste des Bebauungsplans zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Entsprechend den Festsetzungen sind Bestandsgehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Die festgelegten Pflanzgebote sollen dazu beitragen, die biologische Vielfalt in der Stadt zu erhöhen und Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten zu schaffen. Durch die gezielte Begrünung wird das ökologische Gleichgewicht gestärkt. Grünflächen und Bepflanzungen wirken als natürliche Regenwasserspeicher und reduzieren die Belastung von Abwassersystemen.

Die Auswahl von standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten trägt zum Lebensraum von Insekten, Vögeln und anderen Arten bei.

10.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Penny bei der Festwiesenstraße“ vom 23.12.2010 wurden bereits umgesetzt und betreffen somit die aktuelle 1. Änderung nicht. Durch die Erweiterung des Penny Marktes werden keine neuen Ausgleichflächen erforderlich.

11 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Es soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in den gestalterischen Kontext seiner Umgebung einordnet.

Der Gemeinde Schönenberg-Kübelberg ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Deshalb sind Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich, damit sich die neue Bebauung an den Bestand anpasst und sich in die

angrenzende offene Landschaft entsprechend einfügt. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Dachform, der Dachneigung sowie der zulässigen Materialien lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine einheitliche bauliche Konzeption umgesetzt wird.

Sonnenkollektoren und Solarflächen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf den Dachflächen zulässig, weil sie ein wünschenswerter Beitrag zur Nutzung regenerativer Energie sind.

Durch die empfohlene Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

11.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und - durch die Lage am Ortsrand - auch des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausformung und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine nutzungsbedingte, allgemein übliche einzelhandelsbezogene Werbung ist zugelassen.

11.3 Einfriedungen

Angestrebt wird die städtebauliche Kontinuität des Siedlungsgebietes, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen Erscheinungsbildes. Hohe nicht überblickbare Mauern oder Zäune sind in diesem Kontext städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt. Bedingt durch die naturräumliche Einbindung des Plangebietes, ist eine Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren (Kleinsäuger, Reptilien) zu gewährleisten.

Entlang der Festwiesenstraße sind aus optischen Gründen keine Einfriedungen zulässig.

11.4 Leitungen / Versorgungsanlagen

Für ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldung von Errichtung, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung sowie Verkehrs- und Hinweiszeichen auf einer Tiefe von 0,50 m auf dem Grundstück sichert die Umsetzung der Verkehrspflichten der Gemeinde.

11.5 Geländeänderungen

Stützmauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen werden außerhalb des überbaubaren Bereiches auf ein notwendiges Maß begrenzt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 0,57 ha	100,0 %
Versiegelte Fläche	ca. 0,48 ha	85 %
Grün-/Pflanzflächen	ca. 0,09 ha	15 %

13 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Oberes Glantal
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz.
- Auszüge aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Oberes Glantal (Stand 2018)
- Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 – Regenwetterabflüsse: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz 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