



Gemeinde Aلسenz

Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B420 – 1. Erweiterung, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Alsenz

durch

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de



Dipl.-Ing. Walter Ruppert

M.Sc. Julia C.M. Biwer

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

Kaiserslautern, 25. November 2021

INHALT

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB 5

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 5

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB 5

D. GRUNDLAGEN 7

1 Planungsgrundlagen 7

2 Lage und Größe des Plangebietes / Bestandssituation 7

E. Vorgaben übergeordneter Planungen 9

2.1 Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ 9

2.1.1 Zusammenfassung 9

2.1.2 Ergebnis 10

2.2 Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung 12

3 Flächennutzungsplanung 13

F. Fachplanerische Vorgaben 14

1 Kommunales Einzelhandelskonzept 14

2 Schutzgebiete 15

3 Sonstiges 15

G. Erläuterung der Planung 16

1 Städtebauliche Zielvorgaben 16

2 Erläuterung der Planung 16

3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes 18

4 Ver- und Entsorgung des Plangebiets 18

H. Landespflegerische Bewertung der Planung 18

1 Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB 18

2 Gegenüberstellung Planung-Bestand 18

3 Bestandssituation und Auswirkungen der Änderungsplanung auf Natur und Umwelt 22

3.1 Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope 22

3.1.1 Internationale Schutzgebiete 22

3.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG 22

3.1.3 Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope 22

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 3.1.4 | Wasserrechtliche Schutzgebiete | 22 |
| 3.2 | Schutzgüter | 23 |
| 3.2.1 | Schutzgut Fläche | 23 |
| 3.2.2 | Schutzgut Boden | 23 |
| 3.2.3 | Schutzgut Wasser | 23 |
| 3.2.4 | Schutzgut Luft / Klima | 24 |
| 3.2.5 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung | 24 |
| 3.2.6 | Schutzgut Arten und Biotope..... | 24 |
| 3.2.7 | Schutzgut Mensch | 25 |
| 3.2.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 25 |
| 4 | Landespflegerische Zielvorstellungen und Übernahme in den Bebauungsplan..... | 25 |
| I. | Begründung der Festsetzungen | 26 |
| 1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 26 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 26 |
| 1.1.1 | SO 1 = Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ | 26 |
| 1.1.2 | SO 2 = Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung / Gewerbe“..... | 26 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 27 |
| 1.3 | Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen | 27 |
| 2 | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 28 |
| 3 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB), Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)..... | 28 |
| 4 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 28 |
| 5 | Hinweise, Empfehlungen und gesetzliche Vorgaben ohne Festsetzungscharakter..... | 29 |
| J. | Wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 29 |
| 1 | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)..... | 29 |
| 1.1 | Nutzung..... | 29 |
| 1.2 | Altlasten..... | 29 |

| | |
|--|-----------|
| 1.3 Radonvorsorge..... | 29 |
| 2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)..... | 30 |
| 3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)..... | 30 |
| 4 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) | 30 |
| 5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)..... | 30 |
| 6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)..... | 31 |
| 7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) | 31 |
| K. Planverwirklichung..... | 31 |
| 1 Grundbesitz und Bodenordnung..... | 31 |
| 2 Kosten der Bauleitplanung | 31 |

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Nördlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Alsenz befindet sich, verkehrsgünstig gelegen ein für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land elementarer Einzelhandelsstandort. Der ansässige Lebensmitteldiscounter möchte, um am Standort zukunftsfähig zu bleiben, seine Verkaufsfläche um 235 m² erweitern.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung hat sich die Gemeinde Alsenz dafür ausgesprochen, den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 – 1. Erweiterung“ zu ändern und die diesem Planungsvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplans in einem förmlichen Verfahren zu ändern. Der Ursprungsbebauungsplan gliedert sich in drei Geltungsbereiche: Teil 1 umfasst das Areal des Einzelhandelsstandorts, die Teile 2 und 3 dienen den damals festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Alsenz hat daher in seiner Sitzung am 16.02.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 - 1. Erweiterung“ beschlossen.

Der Änderungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 - 1. Erweiterung, 1. Änderung“ soll unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Änderung des Bebauungsplans wurde BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.
- c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².

zu b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

Gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 ist für die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wenn diese eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten, gleichzeitig jedoch unterhalb von 5.000 m² bleiben, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c S. 1 UVPG erforderlich, um feststellen zu können, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ergibt die Vorprüfung nach § 3c UVPG, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind, ist die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB eröffnet.

§ 9 Abs. 1 S. 3 UVPG enthält eine Sonderregelung für die Bauleitplanung. Die Vorschrift legt fest, dass Änderungen UVP-pflichtiger Vorhaben nach Nr. 18. 1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG nur dann einer Vorprüfung des Einzelfalls zu unterziehen sind, wenn das Änderungsvorhaben seinerseits den einschlägigen Prüfwert nach Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG erreicht und überschreitet. Damit weicht die Bestimmung für Vorhaben der Bauleitplanung von den Bestimmungen über die regelhaft durchzuführende Vorprüfung ab und soll insoweit die Bauleitplanung privilegieren.

Bezogen auf die hier zu betrachtende Situation bedeutet dies folgendes: Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B420 - 1. Erweiterung, 1. Änderung“ mit einer durchgeführten Umweltprüfung in Kraft gesetzt wurde, bedarf die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes um etwa 235 m² keiner UVP-Vorprüfung.

zu c) Natura 2000-Gebiete sind weder im Plangebiet, noch in dessen näheren Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

zu d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

zu e) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 830 m² und integrierem Backshop von 123 m² ist bereits an dieser Stelle vorhanden. Die Verkaufsfläche soll um ca. 235 m² erweitert werden. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung grundsätzlich gewahrt. Wegen der Fusion der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist bei der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der „neuen“ Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land zu berücksichtigen.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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.

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- der Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 420 - 1. Erweiterung“ sowie ,
- ein Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel¹,
- die Planung zur Erweiterung des Norma Verbrauchermarktes vom Büro Klassmann Ingenieure GmbH vom 18.05.2017,
- das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel von der BBE Handelsberatung GmbH vom Oktober 2019,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz.

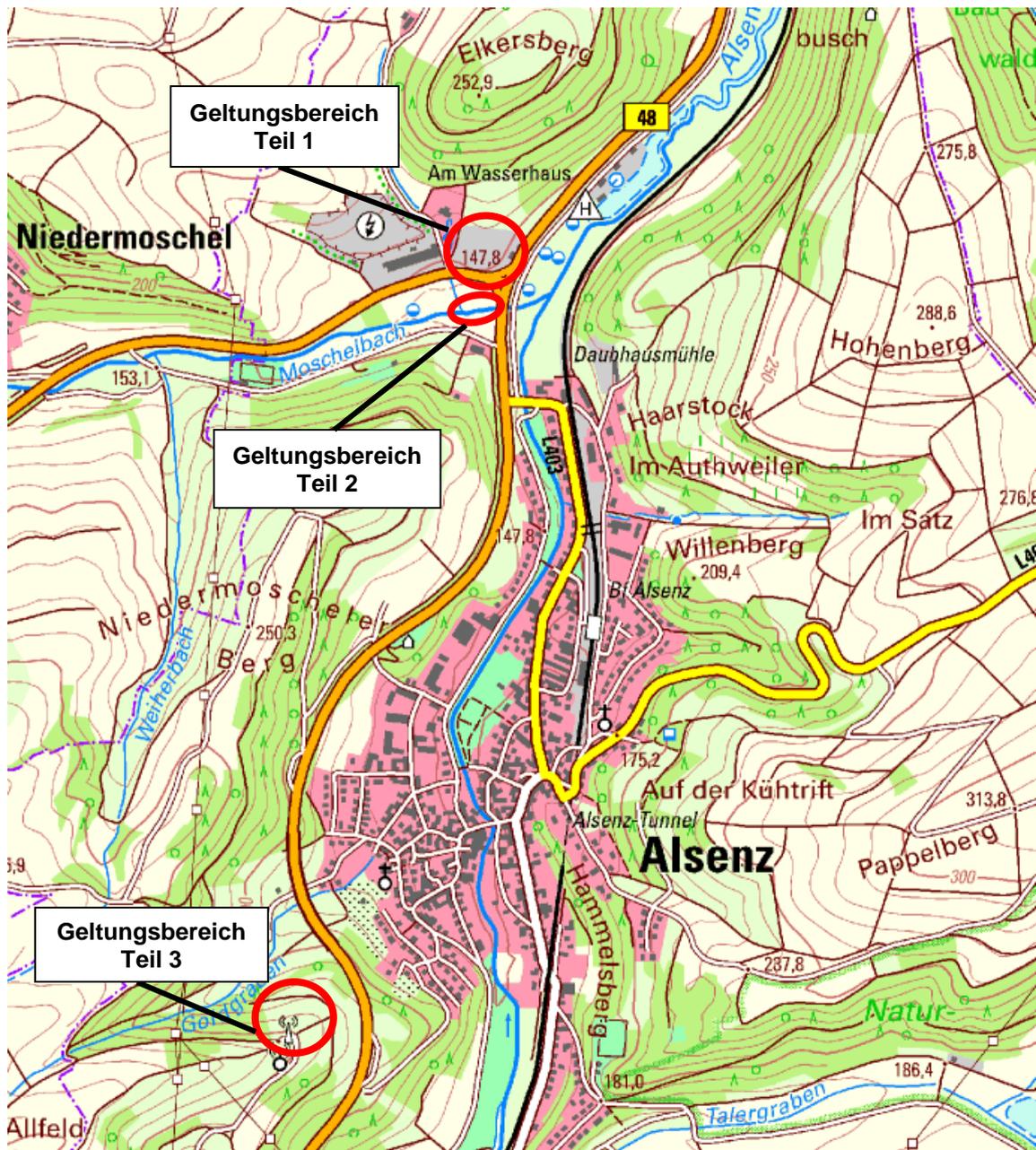
2 Lage und Größe des Plangebietes / Bestandssituation

Der Ursprungsbebauungsplan gliedert sich insgesamt in drei Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich Teil 1 umfasst den Einzelhandelsstandort, in welchen die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans wirksam werden.

Die beiden Geltungsbereiche Teil 2 und Teil 3 bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt. Sie decken die Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans ab.

Die Lage der Geltungsbereiche innerhalb der Gemeinde Alsenz wird aus dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan ersichtlich.

¹ Die beiden Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen fusionierten zum 01.01.2020. Gemäß deren Fusionsvertrages stellt die neue Verbandsgemeinden einen Flächennutzungsplan auf. Die Flächennutzungspläne für die Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen gelten jedoch fort, bis der Flächennutzungsplan für die neue Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land wirksam wird.



Lage der Geltungsbereiche

Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz (Zugriff: 27.06.2019)

Die Größe des Änderungsbereichs Teil 1 beträgt insgesamt rund 1,9 Hektar, Teil 2 umfasst rund 1.200 m² und Teil 3 ca. 0,7 Hektar. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

E. Vorgaben übergeordneter 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 Bebauungsplans zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte relevant.

- Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

2.1 Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes erfordert neben der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB insbesondere die Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele, wie sie im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ formuliert sind.

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

- Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56 LEP IV RLP)
- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV RLP)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV RLP)
- Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63 LEP IV RLP)

2.1.1 Zusammenfassung

Das mit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts beauftragte Unternehmen BBE Handelsberatung GmbH fasst die relevanten Vorgaben der regionalen Raumordnung und der Landesplanung wie folgt zusammen (vgl. Kap. 6.1 Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel):

„Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (= Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren (Zentralitätsgebot). Demnach sind die beiden Grundzentren Alsenz und Obermoschel als einzige zentrale Orte der Verbandsgemeinde grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, sofern diese nicht größer als 2.000 m² sind.

Das städtebauliche Integrationsgebot fordert für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.

Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

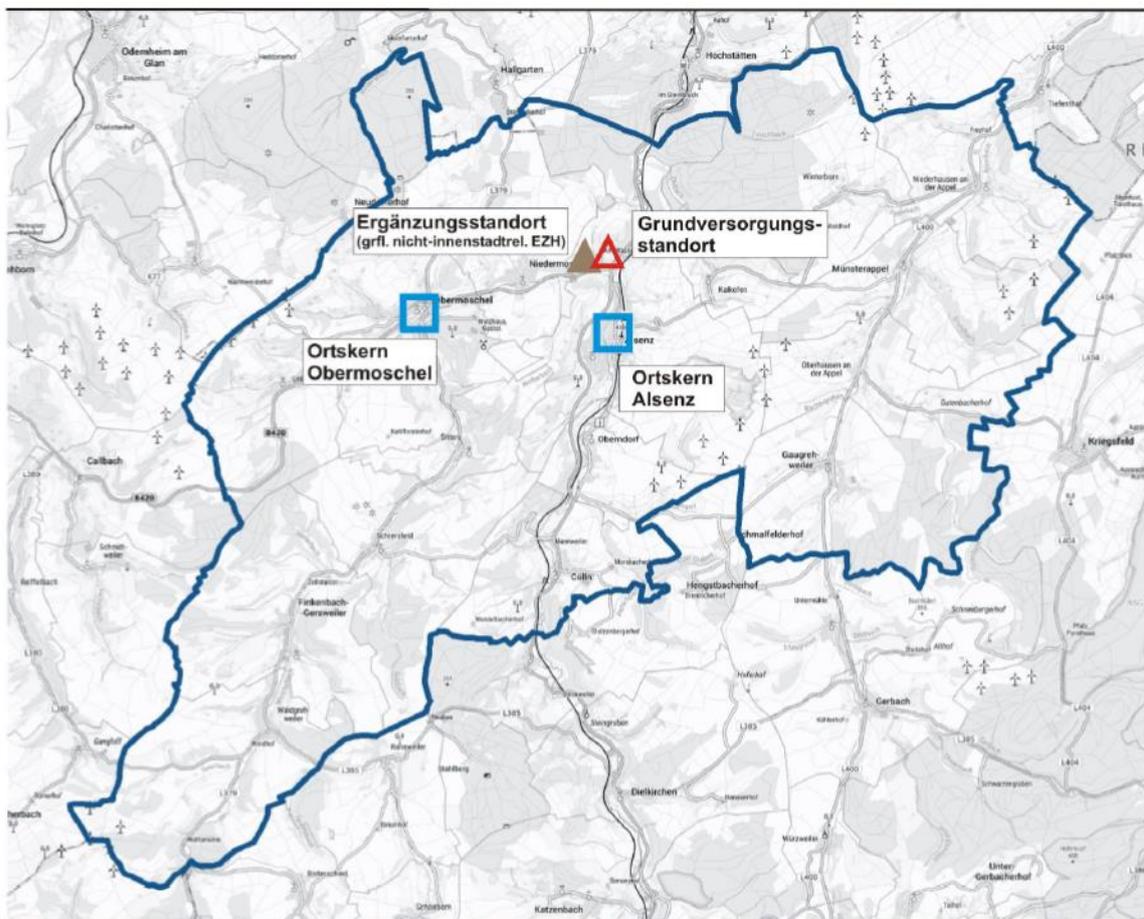
Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.

Ausnahmen von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Querverkehr zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb beispielsweise Baumarkt- und Gartenmarktsortimente nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an Ergänzungsstandorten innerhalb der zentralen Orte zulässig. Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicherzustellen, sind innenstadtrelevante Sortimente regelmäßig nur als begrenzte Randsortimente zulässig.“

2.1.2 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Angebots- und Nachfragesituation sowie den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landes-/ Regionalplanung, hat das beauftragte Unternehmen folgendes Einzelhandels-Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel erarbeitet, an welchem die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde auszurichten ist.



Einzelhandels-Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel

Quelle: BBE Handelsberatung: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel, S. 45

Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist darauf abzustellen, die Versorgungsfunktion der Grundzentren zu erhalten bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung ist

demnach auszubauen bzw. marktgerecht aufzustellen, um auch perspektivisch eine einem Grundzentrum angemessene Versorgungsfunktion zu gewährleisten.

Zwar wäre unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein weiterer Ausbau des Einzelhandelsangebots in den Ortskernen der zentralen Orte Alsenz und Obermoschel anzustreben, doch aufgrund der vorhandenen Strukturen beschränken sich die zukünftigen Entwicklungen in den Ortskernen auf den kleinteiligen Einzelhandel. Für größere Einzelhandelsbetriebe bestehen in den Ortskernen anlässlich der kleinteiligen Bausubstanz sowie fehlender Potenzialflächen keine Entwicklungsmöglichkeiten. Demnach können die beiden Ortskerne die grundzentrale Versorgungsfunktion für die im Nachbereich lebende Bevölkerung somit weder aktuell noch perspektivisch gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund ist bereits Mitte der 2000er Jahre der sehr gut zu erreichende Verbundstandort in zentraler Lage des Verbandsgemeindegebietes entwickelt worden, der als größter Angebotsstandort nahversorgungsrelevanter Sortimente von wesentlicher Versorgungsfunktion für die in der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel lebende Bevölkerung ist. Vor dem Hintergrund der hervorgehobenen Versorgungsbedeutung wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, den vorhandenen Verbundstandort neben den beiden Ortskernen von Alsenz und Obermoschel als „Grundversorgungsstandort“ in das Standortkonzept der Verbandsgemeinde aufzunehmen. Ein wesentliches Entwicklungsziel für diesen vorgeschlagenen Grundversorgungsstandort ist es demnach, diesen gesamtgemeindlich bedeutsamen Angebotsstandort in seinem Bestand zu sichern und adäquat weiterzuentwickeln.

2.2 Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV, zuletzt fortgeschrieben 2018 (3. Teilfortschreibung), konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. In dem seit 2012 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan sowie den rechtverbindlichen Teilfortschreibungen von 2014, 2016 und 2018, sind die Gemeinden Alsenz und Obermoschel als Grundzentrum mit Funktionsteilung ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs Teil 1 nicht gegeben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte

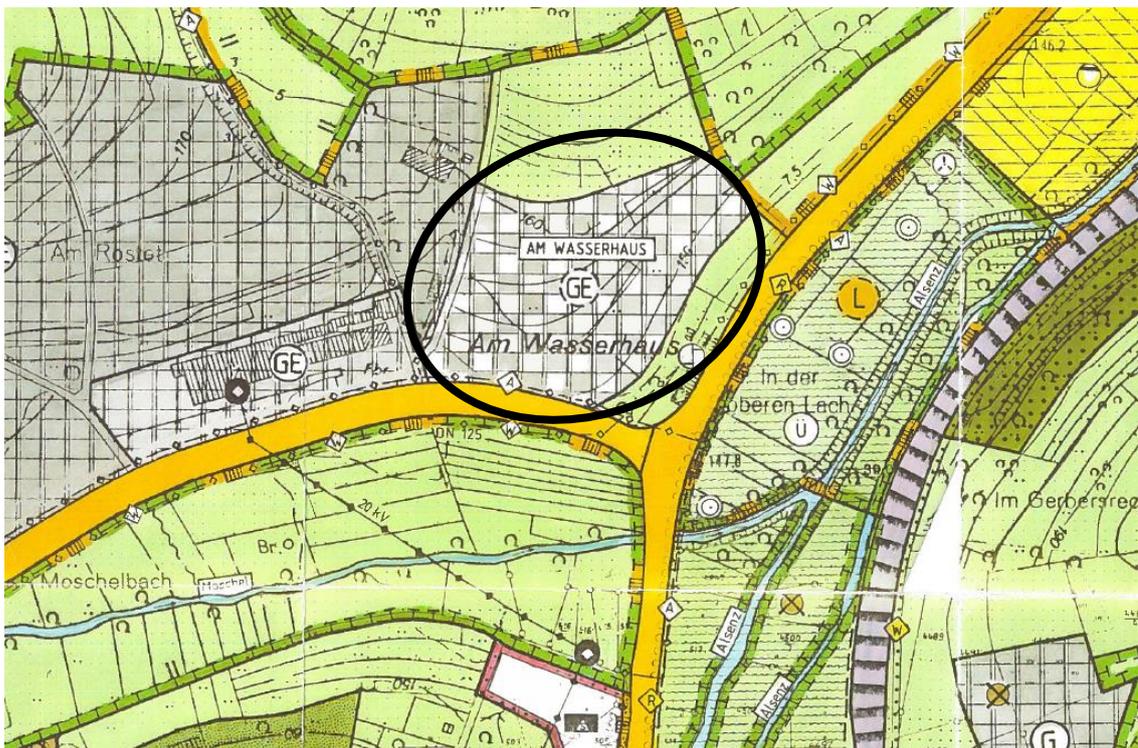
Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

3 Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel² stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist nicht von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes auszugehen, doch wegen der Fusion der beiden Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen ist keine Berichtigung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans mehr möglich. Die vorliegende Planung ist daher bei der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der „neuen“ Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land zu berücksichtigen.

Bezüglich der vorgelegten Planung ist dementsprechend folgendermaßen zu verfahren:

1. Die Ortsgemeinde Alsenz beschließt im Gemeinderat, dass die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land bei der Fortschreibung/Neuaufstellung die Änderung (SO anstelle GE) aufnehmen soll.
2. Der Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land beschließt, das betreffende Gebiet in den neuen Flächennutzungsplan aufzunehmen.



Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Quelle: ehemalige Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel bzw. heutige Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land

² Die beiden Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen fusionierten zum 01.01.2020. Gemäß deren Fusionsvertrages stellt die neue Verbandsgemeinden einen Flächennutzungsplan auf. Die Flächennutzungspläne für die Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen gelten jedoch fort, bis der Flächennutzungsplan für die neue Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land wirksam wird.

F. Fachplanerische Vorgaben

1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch die angestrebte Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs eine aktuelle Bewertung der Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel³ notwendig. Aus diesem Grund wurde die BBE Handelsberatung GmbH mit der Erstellung eines umfangreichen Einzelhandelskonzepts für das Verbandsgemeindegebiet beauftragt. Die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel hat das Einzelhandelskonzept in der Sitzung des Verbandsgemeinderates am 12.11.2019 angenommen.

Das Einzelhandelskonzept beleuchtet neben den Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen im Verbandsgemeindegebiet. Die Einzelhandelssituation wird, differenziert nach Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen und Sortimenten sowie Einzelhandelszentralität, dargelegt. Aufbauend auf dieser Angebots- und Nachfrageanalyse erfolgt die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel. Die relevanten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung werden abgearbeitet, Handlungsempfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und ein Standortkonzept gegeben sowie eine Sortimentsliste aufgestellt. Das aktuelle Planvorhaben, die Erweiterung des Norma-Marktes, wird entsprechend eingeordnet.

Die Erstellung des Einzelhandelskonzepts im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung begründet sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es für die Erstellung eines Bebauungsplans ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenrelevanz eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Dementsprechend definiert die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts aufgestellte „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel“ die nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente. Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit nach wie vor durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt. Diese Sortimente sind daher als nahversorgungsrelevant und gleichzeitig als innenstadtrelevant einzustufen.
- Wesentliche Anbieter von Bekleidung und Schuhe sind die beiden im Ortskern von Obermoschel ansässigen Fachgeschäfte Mode Wolf und Schuhpalast, die die lokale

³ Die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel fusionierte zum 01.01.2020 mit der Verbandsgemeinde Rockenhäusen. Das Einzelhandelskonzept wurde jedoch im Oktober 2019 aufgestellt, weswegen es sich noch auf die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel bezieht.

Angebotsstruktur wesentlich prägen und daher eine entsprechende Innenstadtrelevanz aufweisen.

- Die Warengruppen Sport, Bücher/ Zeitschriften, Papier- und Büroartikel, Schreibwaren, Elektronik, Foto, Optik, Uhren/ Schmuck, Glas/ Porzellan/ Keramik und Haushaltswaren sind in der Verbandsgemeinde nur in begrenztem Umfang vertreten. Da die Sortimente aufgrund ihrer Kleinteiligkeit grundsätzlich in die Ortskerne integrierbar sind und wesentlich zu einem attraktiven Branchenmix beitragen, sind die Sortimente wie im LEP IV empfohlen auch in der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel als innenstadtrelevant einzustufen.
- Dahingegen sind die Teilsegmente Sportgroßgeräte und elektrische Hausgeräte davon ausgenommen. Diese entfalten kaum Synergieeffekte mit den o.g. Sortimenten und sind daher den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Selbiges gilt auch für Fahrräder und Fahrradzubehör. Ansiedlungsvorhaben mit Fachanbietern in diesen Segmenten sind aufgrund des erreichbaren Kaufkraftpotenzials jedoch nicht zu erwarten.
- Als nicht-innenstadtrelevant sind außerdem auch die Warengruppen Möbel, Bettwaren, Lampen und Leuchten, Bau-, Garten- und Heimtierbedarf zu bewerten. Diese Sortimente benötigen aufgrund ihrer flächenintensiven Warenpräsentation entsprechend große Verkaufsflächen, die in den Ortskernen nicht zu realisieren sind. Weiterhin zeichnet diese Sortimente nur ein geringes Kopplungspotenzial mit den sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten aus.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wurde für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel dementsprechend eine Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante Warengruppen und nicht-innenstadtrelevante Sortimente genau unterscheidet (siehe „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel“ S. 46 f.).

2 Schutzgebiete

Für den Bereich des Plangebietes (Geltungsbereich Teil 1) sowie dessen unmittelbare Umgebung sind keine naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen (siehe hierzu auch die Ausführungen des Kapitels H Punkt 3.1).

3 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Weiterentwicklung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs Teil 1 des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. Erläuterung der Planung

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine geordnete 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 Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bereitzustellen. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind daher insbesondere die folgenden städtebaulichen Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden Versorgungsstandortes,
- die Vermeidung bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen Reduzierung auf das notwendige Minimum von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch gezielte Maßnahmen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan ändert gegenüber des Ursprungsbebauungsplans die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet auf Sondergebiet Einzelhandel bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die Grundzüge der Planung sind:

- die Festsetzung der Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ im westlichen Teil des Geltungsbereichs (SO 1),
- die Festsetzung der Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistung / Gewerbe“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs (SO 2), wobei eine Ausdifferenzierung in die Bereiche SO 2a und SO 2b erfolgt, wobei im SO 2a ergänzend kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² je Betrieb zulässig sind,
- die Festsetzung des Maßes der Nutzung mit einer GRZ von 0,45 und einer GFZ von 0,45 im SO 1 sowie einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 im SO 2,
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m.

Hinsichtlich einer Beschreibung des Vorhabens wird hier auf die vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Planungsskizzen des Vorhabens verwiesen:

3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfährt keine Änderung: Wie bisher ist der Standort über eine gemeinsame Erschließung mit den benachbarten Betrieben an die B 420 angebunden. Ebenso besteht keine Notwendigkeit die interne Erschließung zu verändern, da das Planungsvorhaben hier keine Auswirkungen entfaltet.

4 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Systeme. Änderungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Markterweiterung nicht zu erwarten.

H. Landespflegerische Bewertung der Planung

1 Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

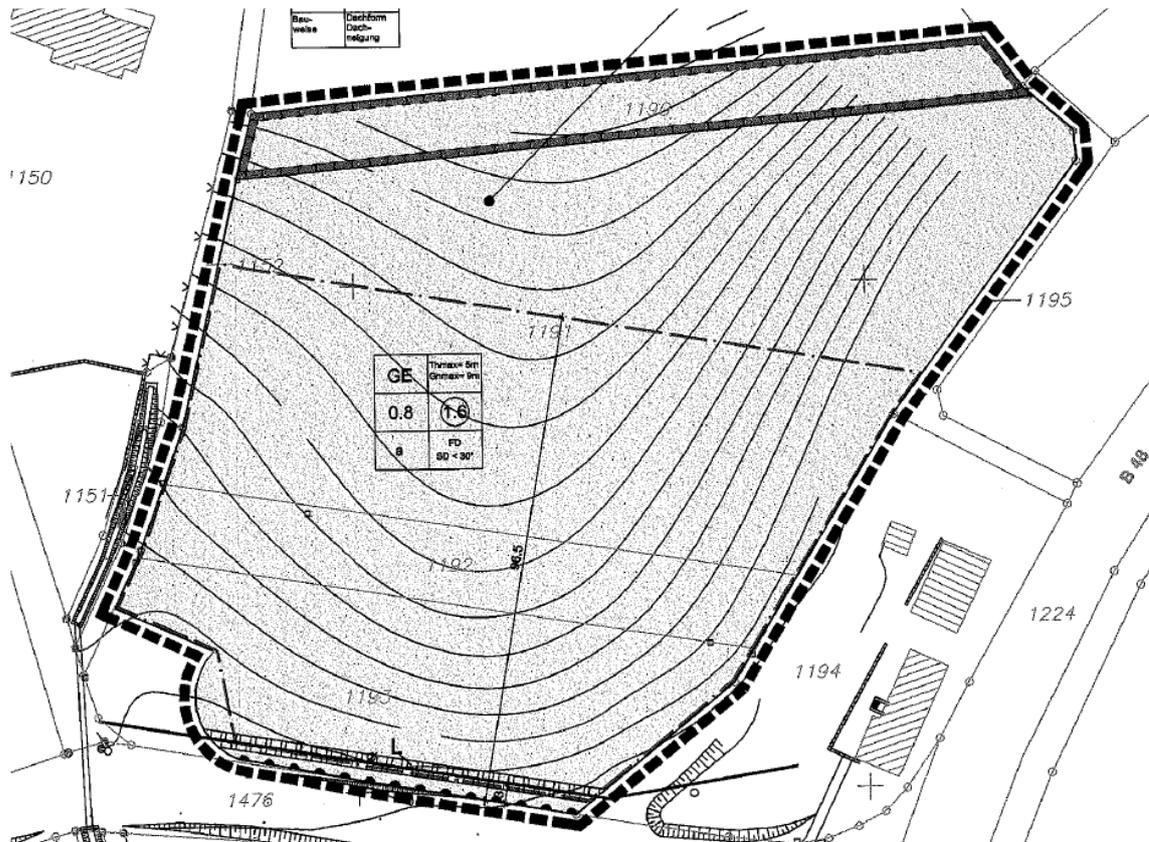
Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2 Gegenüberstellung Planung-Bestand

Für den Bereich des Plangebietes besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 420 – 1. Erweiterung“ aus dem Jahr 2007 (siehe nachfolgende Abbildung).

Dieser wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Bestand zugrunde gelegt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 420 – 1. Erweiterung“ (Quelle: Arcadis Consult GmbH in Zusammenarbeit mit BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 08/2007)

Flächenbilanz „Bestand“

| Bestand | Fläche [m ²] | Versiegelungs- grad [%] | Versiegelung [m ²] |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Teilgeltungsbereich 1 Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 davon: | 18.817 | 80 | 15.054 |
| ▪ Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB | 1.943 | -- | -- |
| Teilgeltungsbereich 2 (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB) | 1.185 | -- | -- |
| Teilgeltungsbereich 3 (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) | 7.192 | -- | -- |
| gesamt | 27.194 | | 15.054 |

Die Planung sieht wie folgt aus:



Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 420 – 1. Erweiterung, 1. Änderung“ (Quelle: BBP 09/2020)

Flächenbilanz „Planung“

| Planung | Fläche [m ²] | Versiegelungs- grad [%] | Versiegelung [m ²] |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Teilgeltungsbereich 1 | 18.817 | | 13.345 |
| Sondergebiet SO 1 | 13.703 | 75⁴ | 10.277 |
| davon: | | | |
| ▪ Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (M1) | 1.459 | -- | -- |
| Sondergebiet SO 2 | 5.114 | 60⁵ | 3.068 |
| davon: | | | |
| ▪ Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (M1) | 484 | -- | -- |
| Teilgeltungsbereich 2 | | | |
| ▪ (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB) (M2) | 1.185 | -- | -- |
| Teilgeltungsbereich 3 | | | |
| (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) (M3) | 7.192 | -- | -- |
| gesamt | 27.194 | | 13.345 |

Die **Neuversiegelung** (Versiegelung in der Planung minus Versiegelung im Bestand) beläuft sich demnach auf **minus 1.709 m²** (siehe nachfolgende Tabelle).

| Berechnung der Neuversiegelung | | Fläche [m ²] |
|------------------------------------|--|---------------------------|
| Versiegelung in der Planung | | 13.345 |
| Versiegelung im Bestand | | 15.054 |
| Differenz = Neuversiegelung | | -1.709 |

⁴ Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 zuzüglich Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,75

⁵ Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 zuzüglich Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,6

3 Bestandssituation und Auswirkungen der Änderungsplanung auf Natur und Umwelt

3.1 Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

3.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete (VSG-Gebiete)) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 08/2019).

Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

3.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke (NTP) nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 08/2019).

Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

3.1.3 Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 08/2019).

Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Biotope und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

3.1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete sowie hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP 07/2019).

Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Schutzgut Fläche

Der Teilgeltungsbereich 1 stellt sich als stark anthropogen vorbelastete Fläche dar; dieser kommen aufgrund der Vorbelastung und des hohen Versiegelungsgrades keine bedeutenden Funktionen hinsichtlich des Naturhaushaltes mehr zu.

Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 dienen den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderungsplanung auf das Schutzgut zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer **Bodengroßlandschaft** mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen. Es handelt sich grundsätzlich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt (Quelle: Geoportal Boden RLP 07/2019).

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch das bestehende Baurecht im Teilgeltungsbereich 1 wurde das Schutzgut Boden bereits stark beeinträchtigt: Durch die Versiegelung wurden biologisch aktive Bodenfläche und deren natürliche Bodenfunktionen bereits überformt und gingen verloren.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Die geplanten Erweiterungen finden auf bereits vorbelasteten, versiegelten Flächen statt. Zudem wird die überbaubare Fläche deutlich gegenüber dem bestehenden Baurecht reduziert, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 dienen den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der **Grundwasserlandschaft** „Rotliegend Sedimente“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittel und die Grundwasserneubildungsrate bei 45 mm/a angegeben.

Der „Elkersberger Graben“, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft an der westlichen Grenze des Teilgeltungsbereichs 1.

(Quelle: Geoportal Wasser RLP 07/2019)

Aufgrund der Nähe zum Gewässer sei hier auf **§ 31 (1) Landeswassergesetz** verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder **weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung** entfernt sind, oder
2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

bedürfen der Genehmigung.

Durch die bestehende Nutzung und den damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad gingen bereits im Vorfeld Versickerungsflächen verloren. Weiterhin wurde die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Da die geplanten Erweiterungen auf vorbelasteten, versiegelten Flächen stattfinden und zudem die überbaubare Fläche reduziert wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 zu erwarten.

Die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 dienen den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und bleiben von der Änderungsplanung unberührt. Erhebliche Auswirkungen auf das oben genannte Gewässer sowie ein weiteres Gewässer III. Ordnung („Moschel“), welche beide im Bereich des Teilgeltungsbereichs 2 verlaufen, sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraums (Quelle: LANIS RLP 07/2019), was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.

Jedoch wurde die klimatische Situation bereits im Vorfeld durch großflächige Versiegelung in Form von Gebäuden, Erschließung und Stellplatzflächen verschärft. Um erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken, wurde im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung (u.a. Begrünung der Stellplatzflächen sowie Begrünung der Randbereiche) des Plangebietes geachtet.

Die im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu übernehmen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind sodann nicht zu erwarten.

3.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet sowie seine Umgebung sind geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad. Die großen Parkplatzflächen sind fast vollständig versiegelt, hier finden sich nur vereinzelt Einzelbäume, die diese Bereiche etwas auflockern und strukturieren.

Die im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu übernehmen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind sodann nicht zu erwarten.

3.2.6 Schutzgut Arten und Biotope

Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Verbindungsflächen Gewässer) finden sich östlich des Teilgeltungsbereiches 1. (Quelle: LANIS RLP 07/2019)

Erhebliche Auswirkungen auf diese sind durch die Änderungsplanung jedoch nicht zu erwarten.

Die von Baumaßnahmen betroffenen Flächen haben aufgrund der Nutzung durch den Menschen keine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Es handelt sich um fast vollständig versiegelte Bereiche mit wenigen Einzelbäumen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Gehölze entfernt werden, handelt es sich dabei um den Verlust von einzelnen Gehölzen, der als nicht erheblich zu werten ist. Dennoch ist im Zuge von Rodungs- bzw. Pflegemaßnahmen grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) zu beachten, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu übernehmen.

3.2.7 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung ist mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie von Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Ver- und Entsorgung erfolgen durch die bereits vorhandenen Netze.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Radonpotential ist erhöht (40-100 kBq/m³) bzw. in und über einzelnen Gesteinshorizonten lokal hoch (>100 kBq/m³). In diesem Fall werden grundsätzlich Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um bereits versiegelte Bereiche handelt, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan liegt im Bereich des Plangebietes ein archäologisches Kulturdenkmal in Form einer Villa Rustica.

Da die geplanten Erweiterungen auf bereits vorbelasteten, versiegelten Flächen stattfinden, ist hier nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Denkmal zu rechnen.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

4 Landespflegerische Zielvorstellungen und Übernahme in den Bebauungsplan

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation, die im Großteil des Plangebietes bereits ein hohes Maß an Versiegelung aufweist, ist es umso wichtiger, die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und - soweit möglich - durch weitere Pflanzungen zu ergänzen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B420 – 1. Erweiterung“ formulierten Maßnahmen in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu übernehmen, um vorhandene Strukturen zu erhalten und die bis dato noch nicht umgesetzten Maßnahmen umgehend zu realisieren.

Zudem sind unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten, so dass Rodungs- bzw. Pflegemaßnahmen ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen sind.

Die landespflegerischen sowie artenschutzrechtlichen Zielvorstellungen werden vollumfänglich in den Bebauungsplan integriert.

I. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorangegangenen geschilderten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, wobei das Plangebiet in die beiden Bereiche SO 1 und SO 2 differenziert wird. Des Weiteren wird im SO 2 die Untergliederung in die beiden Bereiche SO 2a und SO 2b getroffen. Der Verschiedenartigkeit und den Entwicklungsabsichten der ansässigen Betriebe sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde wird damit Rechnung getragen.

1.1.1 SO 1 = Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“

Da der Lebensmittelfilialbetrieb im SO 1 eine Erweiterung anstrebt, wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes als „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt. Damit kommt die Gemeinde den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach und trägt zudem der gemeindlichen Entwicklungsabsicht Rechnung, die Grundversorgung der lokalen Bevölkerung in der Verbandsgemeinde langfristig zu sichern.

Um den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zu entsprechen, wurde im Sonstigen Sondergebiet eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl ist eine Verhältniszahl mit der je m²-Grundstücksfläche ein bestimmter Anteil Verkaufsflächengröße eines bestimmten Sortimentes für zulässig erklärt wurde. Im hier vorliegenden Fall wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,2323 für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Gemeinde Alsenz festgesetzt. Damit wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet (Größe des Sondergebietes gemäß CAD-Messung 5.114 m²) auf 1.1188 m² als Höchstwert begrenzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf maximal 15 % der Verkaufsfläche weitere Sortimente zugelassen sind. Hierunter fallen alle der in der Sortimentsliste der Gemeinde Alsenz aufgeführten Warengruppen. Da eine weitergehende Verengung auf „Randsortimente“ in der Regel nicht das von Lebensmitteldiscountern geführte sonstige Sortiment widerspiegelt, wurde auf eine diesbezügliche Einschränkung verzichtet. Demnach gehören insbesondere Aktionswaren, zu denen auch z.B. Textilien oder Gartengeräte zählen, nicht zum klassischen Randsortiment eines Lebensmitteldiscounters.

Weiterhin zugelassen sind im Sonstigen Sondergebiet dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist, zur Wahrung des Ortsbildes, nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 SO 2 = Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung / Gewerbe“

Entsprechend oben erläuteter Zielsetzung zur abgestimmten, kommunalen Entwicklung des Einzelhandels ist die Zweckbestimmung in SO 2 so breit gefasst, dass einerseits die Bestandssituation im Gebiet planungsrechtlich abgesichert wird und andererseits genügend Spielraum für Veränderungen in der betrieblichen Nutzung am Standort eingeräumt wird.

Demgemäß werden Handwerks-, Dienstleistungs- sowie Gewerbebetriebe und Gebäude und Räume für freie Berufe als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus sind im SO 2a zusätzlich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe zulässig, sofern sie eine maximale Verkaufsfläche von 600 m² je Betrieb nicht überschreiten.

Weiterhin zugelassen sind im Sonstigen Sondergebiet den Betrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen, zulässig.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist nur ausnahmsweise zulässig, um das Ortsbild zu wahren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH_{max}) geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den gewachsenen Strukturen vor Ort sowie der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters aus. Gleichzeitig beschränken sich die Festsetzungen jedoch zugleich in maßvoll generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Für die beiden Gebiete SO 1 und SO 2 werden die GRZ sowie die GFZ unterschiedlich festgesetzt: Im SO 1 werden eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,45 festgesetzt. Im SO 2 werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für beide Gebiete (SO 1 und SO 2) identisch festgesetzt: GH_{max} von 10,0 m.

Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen im SO 1 bis zu einer GRZ von maximal 0,75 und im SO 2 bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

Diese Überschreitung hat auf Grund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine wesentliche Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Zudem wird hierdurch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Belange des Umweltschutzes werden darüber hinaus durch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen gleichwohl gewürdigt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beschränken sich ebenfalls in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Für die überbaubaren Bereiche in den beiden Sonstigen Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird bestimmt, dass unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Sie unterliegen jedoch keiner Längenbegrenzung, sodass sie auch länger als 50,0 m sein dürfen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ausschließlich über Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO und ist neben dem Bestand stark am geplanten Vorhaben der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters orientiert. Gleichwohl wird noch eine gewisse Flexibilität zugelassen, um bauliche Veränderungen nicht in Gänze auszuschließen.

Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern als auch Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die Bauverbotszone der Bundesstraße B 420 zu berücksichtigen ist.

Da es sich hier um die freie Strecke der B 420 handelt, finden die Anbaubeschränkungen des § 9 ff. Bundesfernstraßengesetz Anwendung, wonach eine grundsätzliche Bauverbotszone von 20,0 m (gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand) bei der Errichtung von Hochbauten einzuhalten ist; im Bereich bis 40,0 m ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen.

2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich Teil 1 soll das Oberflächenwasser, welches von Norden auf das Plangebiet zuströmt, mittels einer Mulden-Kaskade abgefangen werden, um es zu vor Ort versickern. Der natürliche Wasserhaushalt soll damit unterstützt und die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelungen ausgeglichen werden.

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Die in den Textfestsetzungen aufgeführten Maßnahmen waren bereits Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B420 – 1. Erweiterung“ und werden in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan übernommen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erhalten bzw. durch die bis dato noch nicht umgesetzten Maßnahmen zu erreichen.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Die Gemeinde Alsenz hat daher, unter Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Planung, Festsetzungen nur dort getroffen, wo sie von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören im vorliegenden Fall, unter besonderer Berücksichtigung des Plangebietes am Verkehrsknotenpunkt von B 420 und B 48, insbesondere gestalterische Vorgaben zu den folgenden Punkten:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- Werbeanlagen
- Einfriedungen und deren Gestaltung

5 Hinweise, Empfehlungen und gesetzliche Vorgaben ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen, Hinweise und gesetzliche Vorgaben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere die nachfolgend dargestellten, möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs.6 BauGB).

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten, liegen weder bei der Gemeinde Alsenz noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Gemeindegebiet von Alsenz mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) verbunden mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ wird der Kommunalen Entwicklungsabsicht der Gemeinde Alsenz Rechnung getragen, eine langfristige Sicherung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten. Durch die Ausweisung des Sondergebiets kommt die Gemeinde Alsenz zudem den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch das im Vorfeld zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erstellte kommunale Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeine Nordpfälzer Land wurde sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche hat.

3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten diesbezüglich während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

4 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Mit der Integration der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts in das Bebauungsplanverfahren wurde sichergestellt, dass die geplante Festsetzung der Sondergebiete keine negativen Auswirkungen haben wird – weder auf den zentralen Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandort, noch auf die die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche.

6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist bereits durch die B 420 und eine entsprechende Stichstraße erschlossen. Der Verkehrsfluss sowie die verkehrliche Sicherheit werden demnach nicht gefährdet.

Aufgrund der vorgesehenen Öffnungszeiten im Tageszeitraum (07.00 bis 20.00 Uhr) ist davon auszugehen, dass nachts kein zusätzlicher Verkehr aufgrund des Planvorhabens entsteht.

K. Planverwirklichung

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag einem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung am 30.05.2017 schriftlich dazu bereit erklärt, die für die Änderung des Bebauungsplans anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Änderung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden. Der Kostenübernahmeerklärung wurde durch den Gemeinderat zugestimmt.

Auf Wunsch der Gemeinde Alsenz und im Benehmen mit dem Vorhabenträger Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanung beauftragt.

Der Gemeinde Alsenz entstehen somit durch die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 – 1. Erweiterung“ keine direkten Kosten. Kosten fallen jedoch im Rahmen des verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.