

LEGENDE

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO-1 sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO-3 "Großflächiger Einzelhandel"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO) - siehe Textliche Festsetzungen -

GF Geschosfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO) - siehe Textliche Festsetzungen -

Ghmax= Gebäudehöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - siehe Textliche Festsetzungen -

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Flächen für Stellplätze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

Streifenverkehrsflächen mit Gehwegen

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grünflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm; Lärmschutzwand

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Grünflächen Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan "Queichinsel, 3. Änderung" - Ausschnitt Beispiel-

Sichtdreieck Schenkellänge 70m (gemäß RAST 06)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
- Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21).

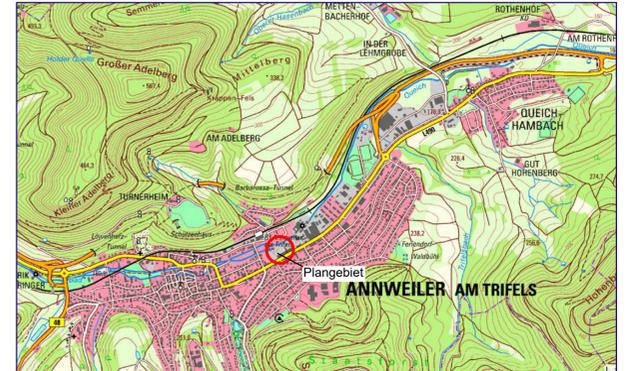
Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	max. Wandhöhe max. Gebäudehöhe/ Geschossigkeit	max. Grundflächenzahl max. Geschossfläche	Dachform Dachneigung
MI 1	Whmax = 6,50m Ghmax = 11,00m	0.4	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°
MI 2	Whmax = 7,50m Ghmax = 13,00m	0.4	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°
WA 1	Whmax = 9,50m Ghmax = 13,00m	0.4	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°
WA 2	Whmax = 6,50m Ghmax = 10,00m	0.4	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°
WA 3	Whmax = 6,50m Ghmax = 10,00m	0.4	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°
WA 4	Ghmax = 13,00m	0.4	SD/WD/KWD 8-45° PD 10-25°
SO	Ghmax siehe Textl. Festsetzungen	GR siehe Textl. Festsetzungen	GF siehe Textliche Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Der Rat der Stadt Annweiler hat in seiner Sitzung am 17.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS:**
Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 25.10.2018 in der Zeit vom 2.11.2018 bis zum 3.12.2018 öffentlich aus.
 - BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB:**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 29.10.2018 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 3.12.2018.
 - BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:**
Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2018 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
 - SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:**
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Annweiler, den
- (Bürgermeister)
- AUSFERTIGUNG:**
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baubauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Ausgefertigt:
Annweiler, den
- (Bürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
- (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT ANNWEILER BEBAUUNGSPLAN "QUEICHINSEL, 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG" IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

M 1 : 1000

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH
 Bruchstraße 5
 67655 Kaiserslautern
 Telefon 0631 / 36158 - 0
 E-Mail buero@bbp-kl.de
 Web w w w . b b p - k l . d e

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



Stadt Annweiler am Trifels

Bebauungsplan „Queichinsel, 4. Änderung und Erweiterung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
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

DELTA Hornbach GmbH, Annweiler

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
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
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, Dezember 2018

Inhalt

A	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
B	Aufstellungsbeschluss	6
C	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	7
D	Grundlagen	8
1	Planungsgrundlagen	8
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	9
3	Bestandssituation im Geltungsbereich	10
3.1	Nutzung	10
3.2	Erschließung	11
3.3	Topografie	11
3.4	Schutzgebietsausweisungen	11
E	Vorgaben übergeordneter Planungen	12
1	Landes- und Regionalplanung	12
2	Flächennutzungsplan	17
F	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	18
1	Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Annweiler	18
2	Entwässerung	18
3	Altlasten	19
4	Sonstiges	20
G	Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplansatzungen	21
H	Landespflegerische Beurteilung der Planung	21
1	Bestandssituation und Auswirkungen der Planung	21
1.1	Schutzgebiete und -objekte	21
1.2	Schutzgut Fläche	22
1.3	Schutzgut Boden	22
1.4	Schutzgut Wasser	23

1.5	Schutzgut Luft / Klima	24
1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	24
1.7	Schutzgut Arten und Biotope	25
1.8	Schutzgut Mensch	27
1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
2	Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen.....	30
2.1	Landespflegerische Zielvorstellungen	30
2.2	Auswirkungen der Planung	30
2.3	Landespflegerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	30
2.4	Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB	31
I	Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....	32
1	Konzeption und städtebauliche Zielvorgaben	32
2	Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	33
3	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	33
J	Begründung der Festsetzungen.....	34
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	34
1.1	Art der baulichen Nutzung	34
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	35
1.3	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	35
1.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	36
1.5	Verkehrsflächen.....	36
1.6	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	36
1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	36
1.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche .	36
1.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	37

2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhender Festsetzungen in den Bebauungsplan : hier Örtliche Bauvorschriften der Stadt Annweiler am Trifels	37
2.1	Farbgebung	38
2.2	Werbeanlagen	38
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	38
2.4	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	38
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	38
K	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	39
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	39
1.1	Nutzung	39
1.2	Lärm	39
1.3	Altlasten/Altablagerungen	39
1.4	Radonvorsorge	40
2	Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	40
3	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	41
4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	41
5	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	41
6	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	41
7	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	42
L	Planverwirklichung.....	42
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans.....	42

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung der Begründung der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes zu verstehen.

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

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

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

Der Bebauungsplan „Queichinsel“ der Stadt Annweiler ist seit dem Jahr 2005 rechtskräftig. Nach dem Erlangen der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes wurde 2006 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Diesem folgte 2007 ein zweites und 2011 ein drittes Änderungsverfahren.

Die Realisierung des südlichen Bereichs des Ursprungsbebauungsplanes als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, die Renaturierung der Queich im mittleren Teil des Ursprungsbebauungsplanes sowie die Wohnbaulandentwicklung im nördlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Der Umfang der hier vorliegenden vierten Änderung und Erweiterung bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels (Erweiterung des bestehenden Wasgau-Marktes) an der Landauer Straße. Somit nimmt auch nur dieser Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes am Änderungsverfahren teil.

Wesentlicher konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „4. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplans „Queichinsel“ ist, dass der bestehende Wasgau-Markt durch An- und Umbauten seine derzeitige Verkaufsfläche um ca. 262 m² vergrößern möchte. Nach An- und Umbauten liegt die Verkaufsfläche bei ca. 2.932 m².

Im Detail handelt es sich um eine bestandssichernde Modernisierung des Marktes, vor allem in Bezug auf die hauseigene Bäckerei und Metzgerei.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Queichinsel, 3. Änderung“ setzt für den Bereich des Wasgau-Marktes eine zulässige Bruttogeschossfläche von maximal 3.725 m² sowie eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² fest. Somit dienen die durch den Eigentümer des Wasgau-Marktes herangetragenen Änderungswünsche zunächst seinen eigenen Interessen.

Gleichwohl entspricht das Vorhaben auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Annweiler, den Einkaufsstandort Annweiler langfristig zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die diesen aufgeführten Planungsvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes „Queichinsel - 3. Änderung“ erfordern eine Planänderung in einem förmlichen Verfahren.

Zur Realisierung der baulichen Erweiterung wurden zwei sich direkt westlich anschließende Grundstück durch den Eigentümer des Wasgau-Marktes erworben.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat von Annweiler daher in seiner Sitzung am 17.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die „4. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes „Queichinsel“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

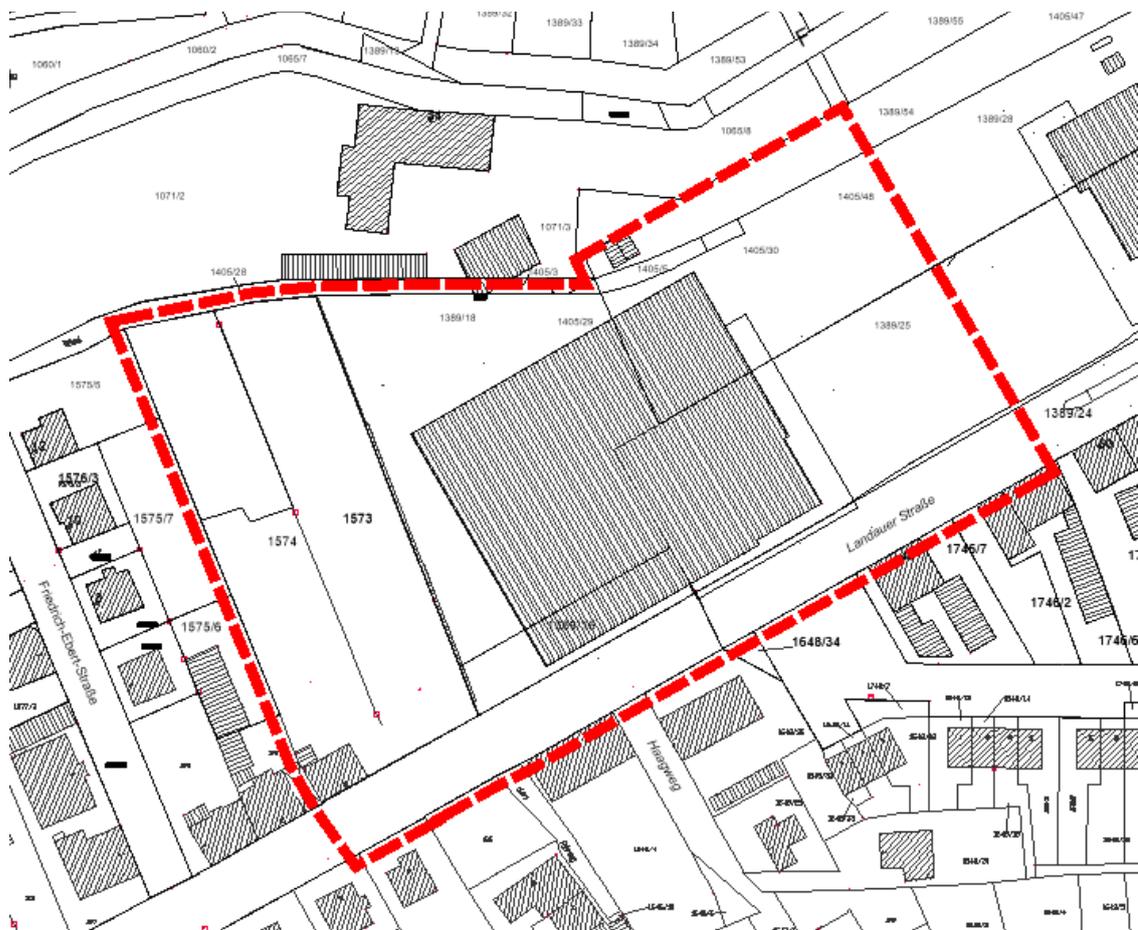


Abb.: Unmaßstäbliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Queichinsel – 4. Änderung und Erweiterung“

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 10/2018

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

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

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

Gem. § 13 a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn hierzu folgende Kriterien erfüllt werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- 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.

Zu a) Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² haben wird, kann auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien verzichtet werden.

Zu b) Es erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c S. 1 UVPG, da der in Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 dargelegte Prüfwert für die Vorprüfung überschritten wurde.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (als Anlage beigefügt) ergab jedoch, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind.

Zu c) Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft der Mühlgraben, der eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ ist. Der Mühlgraben wird von der Bebauungsplanung nicht in Anspruch genommen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Auswirkungen durch die Bebauungsplanung erkennbar, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Es sind keine weiteren Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP). Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu d) Das aufgeführte Kriterium kann vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Annweiler „Queichinsel, 3. Änderung“
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines Wasgau-Lebensmittelmarktes und eines dm-Drogeriemarktes in Annweiler am Trifels, Ludwigsburg, 7.9.2018
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, Ludwigsburg, 10.10.2018
- Ingenieurbüro Dilger GmbH: Erweiterung Wasgaumarkt Annweiler, Oberflächenentwässerung, Konzept, Oktober 2018
- Marx & Stegner Architekten GmbH: Umbau und Erweiterung Wasgau-Markt, Lageplan mit Stellplatzermittlung, 15.10.2018
- FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Queichinsel“ im Rahmen der Erweiterung des Wasgau-Markts, Bericht Nr.: P18-097/1, 25. Oktober 2018
- Ber.G – Beratung.Gutachten: Stadt Annweiler, 4. Änderung des Bebauungsplans „Queichinsel“, Erweiterung des Wasgau Einkaufsmarktes, Faunistische Planungsraumanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung, 2. Oktober 2018
- Bestandsaufnahme und Artenschutzrechtliche Einschätzung, erstellt durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, 20. September 2018
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, erstellt durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, 10/2018
- Online-Abfragen: LANIS RLP¹, Abfrage Geoportal Wasser RLP², Abfrage Geoportal Boden RLP³, Abfrage VBS⁴ und GDKE RLP⁵

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels, Bauverwaltung (Messplatz 1, 76855 Annweiler am Trifels), eingesehen werden.

¹ LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen 10/2018

² Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 10/2018

³ Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 10/2018

⁴ VBS - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur/vbs/>, abgerufen 10/2018

⁵ GDKE RLP - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 10/2018

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Annweiler am Trifels nördlich der Landauer Straße. Die Lage des Plangebiets wird aus nachfolgend dargestelltem Übersichtsplan ersichtlich:

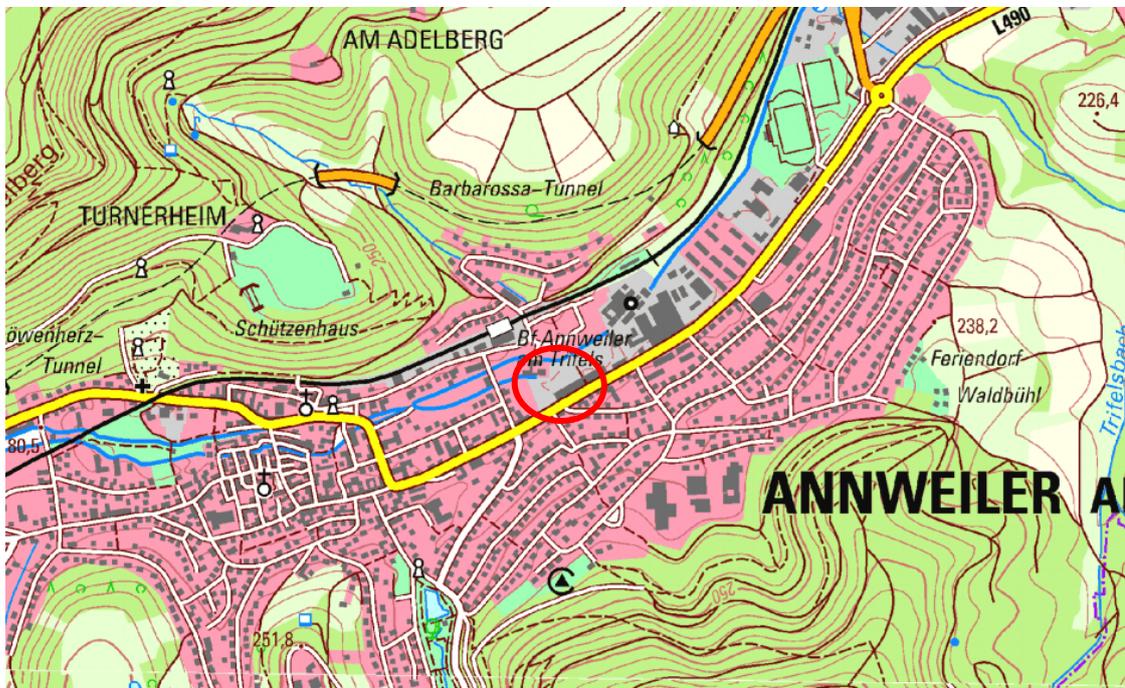


Abb.: Lage des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung; Quelle: LANIS RLP, Oktober 2018

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) in der Gemarkung Annweiler am Trifels:

1389/16	1389/18	1389/24 tlw.	1389/25 tlw.	1389/28 tlw.
1389/54 tlw.	1405/5	1405/30	1405/48 tlw.	1574
1573	1612/4 tlw.	1612/8 tlw.		

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3 Bestandssituation im Geltungsbereich

3.1 Nutzung

Das Plangebiet selbst wird derzeit im östlichen Bereich bereits gewerblich genutzt (bestehender Wasgau-Markt).

Der westliche Teilbereich (= Erweiterungsflächen für den Einkaufsmarkt) wurde als Gärtnerei genutzt. Der Bestand wird durch die an der Landauer Straße stehenden Wohnhäuser (nicht mehr bewohnt) und das nördlich angrenzende bis an den Mühlgraben heranreichende stark verbuschte Gelände geprägt. Auf den Freiflächen sind noch vereinzelt Nutzungsspuren (Reste eines Gewächshauses, Beetplatten) aus der Zeit der Gärtnereिनutzung zu erkennen. Der Zustand der Gehölze lässt auf eine bereits seit vielen Jahren bestehende Brache schließen. Bei den Gehölzen handelt es sich in Gewässernähe um Baumweiden; ansonsten sind verschiedene Laubgehölze und auch Koniferen zu verzeichnen, die einen hohen Reifegrad aufweisen. Ein Großteil der Bodenfläche ist mit dichtem Brombeergebüsch überwuchert. Von den rund 3.900 m² sind ca. 400 m² überbaut (Gebäude, befestigte Hoffläche), der Rest mit 3.500 m² ist offen. Zum östlich angrenzenden Gelände des Wasgau-Marktes steht eine ca. 70 m lange und ca. 3 m hohe Sandsteinmauer, die größtenteils mit Gehölzen überwachsen ist.

Nach Osten schließen sich weitere Gewerbeflächen (unter anderem dm-Drogeriemarkt) an. Nördlich von Mühlgraben und Queich liegt das Wohngebiet Queichinsel. Auf der Südseite der Landauer Straße schließen sich Wohnbauflächen an.



Abb.: Luftbild, Quelle: LANIS RLP 10/2018, mit eigenen Eintragungen

3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Landauer Straße (Landesstraße L 490). In fußläufiger Entfernung von ca. 500 m liegt der Bahnhof von Annweiler am Trifels. Direkt an der Landauer Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

3.3 Topografie

Der Geltungsbereich fällt leicht von Süd-Westen sowohl nach Norden als auch nach Osten von 178 m ü. NN auf 175 m ü. NN am Mühlgraben bzw. 176 m ü. NN auf dem bestehenden Parkplatz ab.

3.4 Schutzgebietsausweisungen

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft der Mühlgraben, der eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-6812-301) ist. Weiterhin liegt der gesamte Geltungsbereich – wie auch die gesamte Stadt Annweiler – innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (07-NTP-073-000).

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz sind weder im Planungsgebiet, noch in näherer Umgebung vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen nach Wasserrecht (wie z.B. Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) bestehen im Plangebiet nicht.

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 Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Landes- und Regionalplanung

Bei der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Rheinland-Pfalz sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz bzw. in den Regionalen Raumordnungsplänen festgehalten sind.

Ziele aus dem LEP IV:

„Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche⁶ kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung⁷ der Bevölkerung erforderlich ist.*

Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Z 59

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.*

Z 60

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde 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.*

Z 61

⁶ „Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.“

⁷ „Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.“

*Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationen außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.⁸*

Neben den landesweit formulierten Zielen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind für den Standort Annweiler folgende im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) formulierten Festlegungen von Bedeutung. Teilweise entsprechen die im Regionalplan getroffenen Festlegungen denen des LEP IV, teilweise handelt es sich um zusätzliche Kriterien:

„Raumordnerische Verträglichkeit (Z):

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

Zentralitätsgebot (Z):

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. [...]

Kongruenzgebot (Z):

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Beeinträchtungsverbot (Z):

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Integrationsgebot (Z):

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. [...]

Erreichbarkeit (G):

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z):

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf

⁸ Landesentwicklungsprogramm IV, verbindlich seit 14.10.2008, S. 96 f.

festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzu siedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“⁹

Zur Raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im September 2018 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Wasgau-Lebensmittelmarktes sowie des angrenzenden dm-Drogeriemarktes erstellt. Diese Untersuchung kommt zu folgender raumordnerischer Bewertung: „Nach dem **LEP IV** ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen wie folgt zu beurteilen:

Zentralitätsgebot (Z 57):

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Das Zentralitätsgebot wird also eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):

Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb des Stadtkerns von Annweiler, der in der Raumnutzungskarte zum ERP als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte markiert ist. Jedoch befindet er sich in einem städtebaulich integrierten Bereich, der im Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Annweiler 2015 als „zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen wurde. Gerade Wasgau als einzigem Lebensmittelvollsortimenter und dm als einzigem Drogeriefachanbieter in Annweiler besitzen wesentliche standortprägende Funktionen; sodass der Bereich des „Wasgau-Centers“ als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB einzustufen ist. Zudem liegt der Vorhabenstandort in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten. Das städtebauliche Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z 60):

Durch die Erweiterung des bereits großflächigen Lebensmittelmarktes in Annweiler wird weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde Annweiler noch die der Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte (Mittelzentren Landau i. d. Pf., Bad Bergzabern, Pirmasens, Edenkoben, Grundzentren Hauenstein, Dahn) beeinträchtigt. Sowohl in Annweiler selbst als auch in den angrenzenden Kommunen sind nur geringe Umsatzumlenkungen in Folge des Vorhabens zu erwarten (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote im Höchstfall (Annweiler) ca. 2 – 3 %). Die umliegenden zentralen Orte verfügen über jeweils mehrere leistungsstarke Lebensmittelmärkte, auf die sich die Auswirkungen des Vorhabens verteilen. Ihr Bestand

⁹ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, gültig seit 15.12.2014, S. 36 f.

wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit vollständig eingehalten.

Agglomerationsverbot (Z 61):

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine Ansammlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Lebensmittelmärkte EDEKA und Penny, Drogeriefachmarkt dm, Backshop K&U), jedoch um bereits bestehende Anbieter in einem städtebaulich integrierten Bereich. Somit greift das Agglomerationsverbot nicht.

Im Hinblick auf die **zusätzlichen Anforderungen des ERP** sind folgende Aussagen zu treffen:

Kongruenzgebot (Z 1.7.2.3):

Der Lebensmittelmarkt Wasgau und der Drogeriemarkt dm offerieren zum allergrößten Teil nahversorgungsrelevante Sortimente, d. h. Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren und Kosmetikartikel als Kernsortimente (bzw. als Randsortimente). Das Vorhaben dient überwiegend der Grundversorgung für die Verbandsgemeinde Annweiler (Umsatzanteil ca. 67 %). Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (G 1.7.2.7):

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar an einer Bushaltestelle und ca. 500 m entfernt vom Bahnhof, also innerhalb fußläufiger Entfernung. Dem Gebot der ÖPNV-Erreichbarkeit wird somit entsprochen.

Primat der Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

(Z 1.7.3.1):

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Mittelzentrum. Gemäß Raumnutzungskarte – Blatt West des ERP liegt der Vorhabenstandort für das großflächige Erweiterungsvorhaben allerdings außerhalb des gebietsscharf festgelegten „zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte“.

Z 1.7.3.1, Absatz 2, erlaubt jedoch eine Ausnahme von diesem Primat der Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte, wenn es sich um Betriebe der Nahversorgung handelt und von dem Vorhaben keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind. Diese Voraussetzungen erfüllt das Vorhaben (vgl. hierzu die Ausführungen zum Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Nichtbeeinträchtigungsgebot). Daher ist das Vorhaben mit dem grundsätzlichen Ziel der Lenkung von Einzelhandelsgroßprojekten in ausgewiesene zentralörtliche Standortbereiche vereinbar.

Insgesamt erfüllen also die Erweiterungsvorhaben von Wasgau und dm in Annweiler die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im LEP IV und im ERP.“¹⁰

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes und im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens wurde das aus dem Jahr 2015 stammende Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Annweiler im Oktober 2018 aktualisiert und an die geänderten Planungen der Einkaufsmärkte Aldi, Lidl, dm und Wasgau angepasst.

Das aktualisierte Einzelhandelskonzept wurde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße (untere Landesplanungsbehörde), der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (obere Landesplanungsbehörde) und dem Verband Region Rhein-Neckar (Träger der Regionalplanung) mit der Bitte um eine abgestimmte Stellungnahme vorgelegt.

Mit Schreiben vom 24.10.2018 hat die SGD Süd in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße und dem Verband Region Rhein-Neckar zu dem aktualisierten Einzelhandelsgutachten neben stehende Stellungnahme abgegeben.

Aus Sicht der Planungsbehörden und dem Träger der Regionalplanung bestehen gegen die geplanten Erweiterungsmaßnahmen aller Einkaufsmärkte in Annweiler keine Bedenken.

¹⁰ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Wasgau-Lebensmittelmarktes und eines dm-Drogeriemarktes in Annweiler am Trifels, Ludwigsburg, 7.9.2018, S. 40 f.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler stellt den Bereich der Änderung und Erweiterung als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar. Somit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

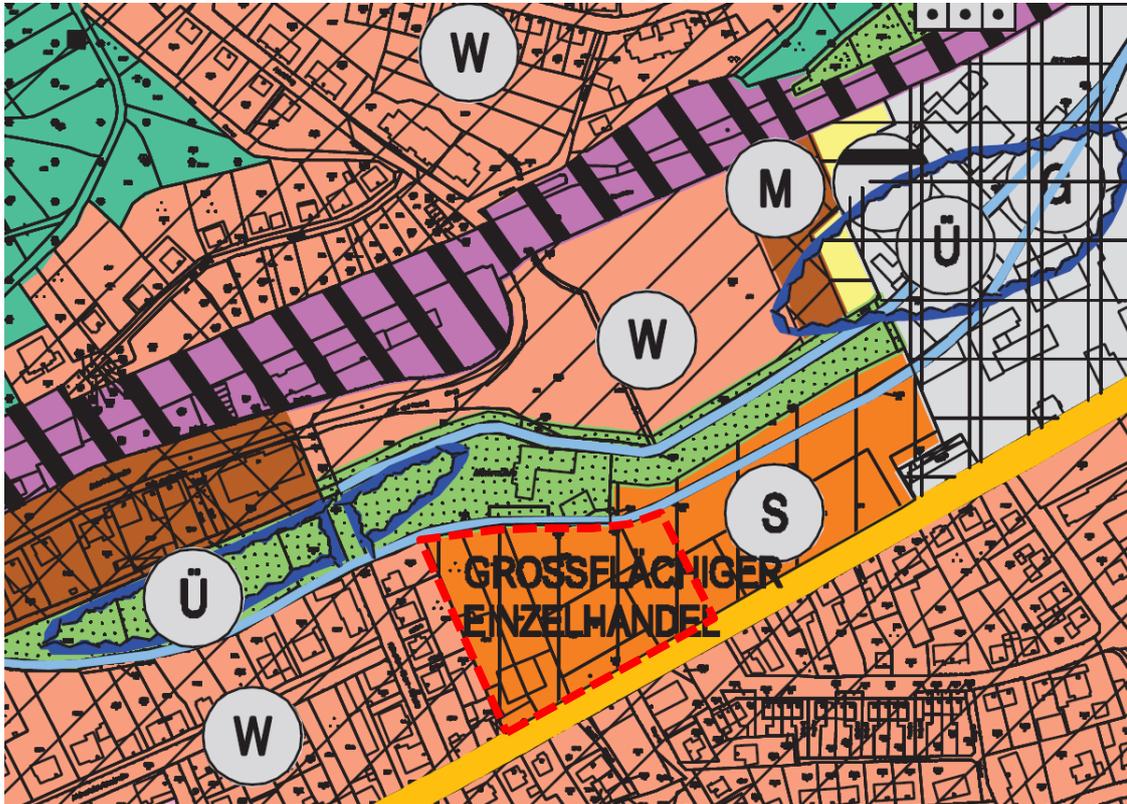


Abb.: Darstellung im Flächennutzungsplan im Änderungs- und Erweiterungsbereich, Quelle: VG Annweiler, mit eigenen Ergänzungen.

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Annweiler

Für die Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels wurde im Jahr 2015 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ein Einzelhandelskonzept erstellt. Dieses wurde im Oktober 2018 an die mittlerweile geänderten Planungen und Erweiterungs-/Modernisierungsabsichten vorhandener Einkaufsmärkte angepasst. Neben der im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanung angestrebten Erweiterung des Wasgau-Marktes, planen auch die Discounter Aldi und Lidl sowie der dm-Drogeriemarkt bauliche Erweiterungen.

Das aktualisierte Einzelhandelskonzept kommt dabei zu folgendem Fazit:

„In Bezug auf die lokale Einzelhandelssteuerung ist festzuhalten, dass die untersuchten Erweiterungsvorhaben von drei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriefachmarkt mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept der VG Annweiler vollständig vereinbar sind. Räumlich und inhaltlich entsprechen sie den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts. Die Vorhaben sichern eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der VG Annweiler, die maßgeblich auf die vier Märkte angewiesen ist. Wesentliche Auswirkungen auf benachbarte Orts- oder Verbandsgemeinden sind nicht zu erwarten. Nicht nur in städtebaulicher und versorgungsstruktureller Hinsicht sondern auch in raumordnerischer Hinsicht erscheinen die Vorhaben genehmigungsfähig.“¹¹

2 Entwässerung

Derzeit wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vom Gelände des Wasgau-Marktes über insgesamt 5 Einleitstellen dem Mühlkanal zugeführt. Hierfür wurde von Seiten der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße am 14.06.2006 die Genehmigung erteilt (AZ 661-01).

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung hat das Ingenieurbüro Dilger, Dahn, im Oktober 2018 ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung hat sich gezeigt, dass der Untergrund zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. Somit soll das Oberflächenwasser aus dem Bereich der Erweiterungsfläche einer Rückhaltung (geplant ist ein Regenrückhaltebecken (Erdbecken) im nordwestlichen Bereich mit einem Volumen von 65 m³ und einer Grundfläche ca. 260 m²) mit gedrosseltem Ablauf in den Mühlkanal zugeführt werden. Die bestehende Einleitstelle in den Mühlgraben soll erhalten bleiben und die wasserrechtliche Genehmigung erweitert werden. Mit Schreiben vom 26.11.2018, AZ 181451/WE erteilte die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße die einfache Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser.

Eine Reduzierung des Oberflächenabflusses wird durch die Ausgestaltung des Daches der Erweiterung des Gebäudes als Gründach sowie teilweise durch die Ausgestaltung neuer Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Materialien erreicht.

¹¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, Ludwigsburg, 10.10.2018, S. 77.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage.

3 Altlasten

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Aussagen zu den ihr bekannten Altablagerungen sowie zu den Flächen der ehemaligen Gärtnerei getätigt:

Ausgehend von den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan, unserer Aktenlage sowie des aktuellen Stands des Bodenschutzkatasters befinden sich im Ostteil des Plangebiets folgende umweltrelevante Nutzungen:

- Reg.-Nr.: 337 01 501-5006/000-00: Ehem. Asta-Gelände, Annweiler

Die Fläche ist als dekontaminierter Altstandort (d ASO hv) eingestuft. Auf dem Gelände wurden Dekontaminationsmaßnahmen mittels Bodenaushub sowie daran anschließend ein Grundwassermonitoring durchgeführt, da Restbelastungen auf dem Gelände vorhanden sind. Das Grundwassermonitoring wurde 2008 eingestellt. Eine Dokumentation über die durchgeführten Maßnahmen liegt vor. Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des ehem. ASTA-Geländes.

- Reg.-Nr.: 337 01 501-3004/001-00: LHKW-Schaden im Bereich Hallenneubau Fa. Stabila, Annweiler, Landauer Str.

Der Bereich wurde im Rahmen der Grunddatenerfassung 2005 als sanierte schädliche Bodenveränderung erfasst (pVF s SBV). Nähere Informationen liegen nicht vor.

Zu dem [...] beschriebenen ehem. Gärtnereigelände, im Westteil des Planungsgebiets, liegen uns keine Informationen vor. Da es sich hierbei um eine umweltrelevante Nutzung handelt, wird diese im Bodenschutzkataster nacherfasst. [...]

Von Seiten des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Gärtnereien als eingeschränkt altlastenrelevant gelten. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung. In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, die folgenden Vollzugshilfen zu beachten:

- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Branchenkatalog – Gärtnereien

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Branchenbezogene Merkblätter zur Altlastenbehandlung – 20. Gärtnereien.

Aufgrund der umweltrelevanten Nutzung kann seitens des Bodenschutzes nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund schädliche Bodenverunreinigungen zu Tage treten. Daher empfiehlt sich, folgende Punkte im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.

- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkrete Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

- Arbeits- und Umweltschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten. Ferner ist von Seiten des Bodenschutzes anzumerken, dass eine Versickerung auf altlastverdächtigen Flächen nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist.

4 Sonstiges

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

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANSATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Queichinsel – 4. Änderung und Erweiterung“ überlagert in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Queichinsel – 3. Änderung“. Diesbezüglich gilt folgendes:

Der Bebauungsplan „Queichinsel – 3. Änderung“ wird im Bereich der Änderung durch den Bebauungsplan „Queichinsel – 4. Änderung und Erweiterung“ ersetzt.

H LANDESPFLERISCHE BEURTEILUNG DER PLANUNG

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.

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.

Ergänzend wird jedoch darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

1 Bestandssituation und Auswirkungen der Planung

1.1 Schutzgebiete und -objekte

1.1.1 Internationale Schutzgebiete

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

- Vogelschutzgebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Der nördlich angrenzende Mühlgraben ist eine Teilfläche des FFH-Gebietes Biosphärenreservat Pfälzerwald. Der Mühlgraben wird von der Bebauungsplanung nicht in Anspruch genommen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Auswirkungen durch die Bebauungsplanung erkennbar, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

1.1.2 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,

- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Das Plangebiet befindet sich wie auch die gesamte Ortslage flächendeckend in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Naturpark Pfälzerwald sind nicht zu erwarten.

1.1.3 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).

Die Queich nordöstlich des Plangebietes ist als Mittelgebirgsbach (Biototyp FM6; Name: Renaturierte Queich im Stadtgebiet von Annweiler, BT-6713-0607-2008) und FFH-Lebensraumtyp (LRT 3260) erfasst.

1.1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

1.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Begehung durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH Kaiserslautern (30. August 2018) im östlichen Bereich als größtenteils bereits versiegelte Fläche (Bebauung, Stellplätze) dar. Der westliche Teilbereich (Erweiterungsfläche) ist das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Diese Flächen unterliegen einer zunehmenden Verbuschung. Die Inanspruchnahme von Fläche geschieht in einem bereits anthropogen vorbelasteten Bereich und entspricht gleichzeitig dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung.

1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer **Bodengroßlandschaft** Auen und Niederterrassen. Im Landschaftsraum finden sich vorwiegend Vegen und Gley-Vegen, die sich aus Auen sand und -lehm gebildet haben. Es handelt sich um Standorte mit potentieller Auedynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Im Bereich der Flächen der ehemaligen Gärtnerei ist die Bodenart als stark lehmiger Sand erfasst. Für die übrigen Flächen erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Beanspruchung keine Einstufung. Das Ertragspotential der Gärtnereiflächen ist als hoch eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft. Hier ist die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Wasserkreislauf im Rahmen der Bautätigkeit gegeben. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Es befinden sich keine naturnahen bzw. kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden innerhalb des Geltungsbereichs. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Im Rahmen der Erweiterungsplanung des Wasgau-Marktes kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.500 m². Die Eingriffe finden teilweise auf bereits im Bestand versiegelten, teilweise auf bislang unversiegelten Flächen statt. Allerdings handelt es sich bei den Flächen der ehemaligen Gärtnerei um anthropogen überformte Flächen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der erwerbsmäßigen Nutzung Dünge- und Pflanzenschutzmittel zum Einsatz gekommen sind. Des Weiteren erfolgt die Erweiterung innerörtlich, so dass dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich zu bewerten.

1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die **Grundwasserlandschaft** „Rotliegend-Sedimente“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig und die bei 113 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Direkt nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Mühlgraben sowie weiter nördlich die Queich.



Abb.: Mühlgraben und Queich, Quelle: Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz, 10/2018

Die Darstellung im Geoportal Wasser entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Auf der Karte ist der Mühlkanal als Gewässer 2. Ordnung mit Verlauf durch das Einkaufsmarktgelände dargestellt, während der Verlauf der Queich selbst nicht als Gewässer dargestellt ist.

Hier besteht ein Widerspruch zur tatsächlichen Situation wie auch zur Darstellung in der topographischen Karte.

Der weiter nördlich liegende natürliche Verlauf der Queich führt die Hauptwassermenge, während der Mühlkanal deutlich weniger Wasser führt.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Gewässer sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung der geplanten Erweiterung des Wasgau-Marktes vom Mühlgraben bedarf die Errichtung von (baulichen) Anlagen **keiner** Genehmigung gemäß § 31 LWG.

Es wird darauf hingewiesen, dass Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Durch die Erweiterungsplanung kommt es zu einer Neuversiegelung von 2.500 m². Die Eingriffe finden sowohl auf bereits im Bestand versiegelten, als auch auf bislang unversiegelten Flächen statt. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Neuversiegelung kann durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung auch für den Erweiterungsbereich des Gebäudes, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei der Gestaltung von Stellplätzen) minimiert werden und wird als nicht erheblich bewertet.

1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Es besteht jedoch eine thermische Vorbelastung durch bereits bestehende, großflächige Versiegelung. Zur Minderung der thermischen Belastung und Verbesserung des Mikroklimas sieht die Planung den Erhalt bzw. die Erweiterung vorhandener Bepflanzungen sowie die Ausstattung des Erweiterungsbereiches des Gebäudes mit einem Gründach vor.

1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Trifelsland“ (171.0) innerhalb der Großlandschaft „Haardtgebirge“ (17).

Beim Trifelsland *„handelt es sich um eine beckenartige Aufweitung des Queichtals, die durch Ausräumung des anstehenden Unteren Buntsandsteins und des Oberrotliegenden entstanden ist. [...] Das Gebiet hebt sich durch markante Felsbildungen und zahlreiche Burgen hervor. Das Wahrzeichen des Landschaftsraums ist die Gruppe kegelförmiger Berge von Trifels, Anebos und Münz mit den gleichnamigen Burgruinen. Die Reichsfeste Trifels dominiert das Talbecken und ist schon in der Rheinebene von weitem sichtbar. Ihrer zentralen Bedeutung entsprechend war sie von einem Ring von Wachburgen umgeben. [...] Das Trifelsland ist zu zwei Dritteln bewaldet. Die Böden im Oberrotliegenden sind jedoch zumindest im Vergleich zu den kargen Böden des Buntsandsteins fruchtbar und ermöglichen landwirtschaftliche Nutzung. So entstanden innerhalb der umgebenden geschlossenen Wälder Rodungsbänder in den Tälern und an flachen Hangfüßen. In*

den Talgründen dominieren Wiesen und Weiden, oft im Übergang zu Feuchtwiesen. Lokal finden sich Relikte früherer Wiesenbewässerung (sog. Wiesenrückenbau). Die Hänge sind durch abwechslungsreiche Offenlandkomplexe mit Magerwiesen, Streuobstbeständen, Hecken und Gebüsch sowie örtlich Hohlwegen gekennzeichnet. Auch der Weinbau dringt noch inselartig auf höher gelegenen, südexponierten Standorten vom Haardtrand ins Trifelsland vor. Zum Haardtrand hin treten vereinzelt Trockenstandorte mit Halbtrockenrasen oder Trockenwäldern auf. Die Besiedlung des Raumes und die Entstehung von Dörfern erfolgte in den Talgründen. Im Schutze des Trifels entwickelte sich das Städtchen Annweiler an der Queich und hat sich von dort auf die umgebenden Unterhänge ausgedehnt.“ (Quelle: LANIS RLP)

Das Ortsbild ist bereits stark durch anthropogene Nutzung verändert. Natürliche Elemente sind nur untergeordnet vorhanden. Die Planung sieht den Erhalt bzw. die Erweiterung vorhandener Bepflanzungen vor, um ein gewisses Maß an Durch- und vor allem Eingrünung des Plangebietes gewährleisten zu können.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner intensiven gewerblichen Nutzung keine Erholungsfunktion.

1.7 Schutzgut Arten und Biotope

Arten

Das Gelände des bestehenden Wasgau-Marktes weist kein Potential für heimische Arten auf. Lediglich der Bereich des gehölzbestandenen Mühlgrabens bietet einen Teillebensraum für die heimische Fauna (in erster Linie Vogelwelt).

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei (= Erweiterungsbereich) wurden am 30. August 2018 durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung begangen und es erfolgte eine artenschutzrechtliche Einschätzung:

„Der Bestand wird durch die an der Landauer Straße stehenden Wohnhäuser (nicht mehr bewohnt) und das nördlich angrenzende bis an den Mühlgraben heranreichende stark verbuschte Gelände geprägt. Bei der Freifläche handelt es sich um ein früheres Gärtnereigelände, auf dem noch vereinzelt Nutzungsspuren (Reste eines Gewächshauses, Beetplatten) aus dieser Zeit zu erkennen sind. Der Zustand der Gehölze lässt auf eine bereits seit vielen Jahren bestehende Brache schließen. Bei den Gehölzen handelt es sich in Gewässernähe um Baumweiden; ansonsten sind verschiedene Laubgehölze und auch Koniferen zu verzeichnen, die einen hohen Reifegrad aufweisen. Ein Großteil der Bodenfläche ist mit dichtem Brombeergebüsch überwuchert. Von den rund 3.900 m² sind ca. 400 m² überbaut (Gebäude, befestigte Hoffläche), der Rest mit 3.500 m² ist offen. Zum östlich angrenzenden Marktgelände steht eine ca. 70 m lange und ca. 3 m hohe Sandsteinmauer, die größtenteils mit Gehölzen überwachsen ist.

Auf dem Großteil des Plangebietes sind auf Grund der jahrelangen Brache nahezu flächendeckend reife Gehölzstrukturen zu verzeichnen. Größe, ungestörte Lage (wenn auch innerhalb der Siedlungsfläche), Gewässernähe und Ausprägung (Strukturvielfalt, zum Teil Totholz, Altholz, Unterschlupfmöglichkeiten in verfallenden baulichen Anlagen) lassen auf eine hohe Artenvielfalt insbesondere der Avifauna sowohl als Nahrungshabitat als auch als Fortpflanzungsareal schließen. Für Kleinsäuger ist ebenfalls ein hohes Potential vorhanden. Auch wenn keine stehenden Gewässer im Gebiet zu verzeichnen sind, so kann das Plangebiet zumindest Teillebensraum (Sommerlebensraum von Erdkröten) darstellen. Reptilien (Zauneidechsen) sind aller Wahrscheinlichkeit auf Grund

mangelnder offener besonnener Flächen nicht zu erwarten. Die Sandsteinmauer bietet hier auf Grund fehlender Hohlräume und des dichten Bewuchses kein Potential. Die leerstehenden Gebäude, hier die Dachstühle, wurden auf das Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Es konnten keine Spuren von Fledermäusen entdeckt werden, auch wenn hier Zugangsmöglichkeiten bestehen. Die Dachstühle sind nicht frostfrei, so dass hier sicher Winterquartiere für Fledermäuse auszuschließen sind. Die vorgefundenen Kotpuren in den Dachstühlen sind auf Marder zurückzuführen.“¹²

Auf Basis dieser artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Südliche Weinstraße vom 20.09.2018 wurde durch das Büro Ber.G im Oktober 2018 eine faunistische Planungsraumanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erstellt. Es lässt sich folgendes Ergebnis festhalten:

„Nach BNatSchG streng geschützte Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie kommen im Gebiet nicht vor.

Unter den europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie – hierzu gehören fast alle in Rheinland-Pfalz brütenden Arten – sind Brutvögel mit Gehölzbindung durch den Verlust von Habitatstrukturen und Brutplätzen betroffen. Hierbei dürfte es sich insbesondere um störungstolerante Arten handeln, die regelmäßig in Hausgärten zur Brut schreiten. Keine der Arten, für die ein Brutvorkommen im Wirkraum als „im hohen Maße wahrscheinlich“ oder „wahrscheinlich“ eingeschätzt wird, gilt als bestandsgefährdet (vgl. Tabelle 1 auf Seite 6f).

Für derzeit im Planungsgebiet brütende Vogelarten ist von einem bau- und anlagebedingten Verlust der Fortpflanzungshabitate auszugehen. Ohne gezielte Vermeidungsmaßnahmen wäre auch mit einem erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko nicht flügender Jungvögel bzw. einem erhöhten Beschädigungsrisiko von Eiern zu rechnen – und daher mit einem Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Großvogelnester oder Bruthöhlen, die als „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auch außerhalb der Brutzeiten dem strengen Artenschutz unterliegen, wurden im Eingriffsbereich nicht angetroffen.

Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen könnten, sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten, da die in Frage kommenden Arten allesamt (noch) recht häufig sind und die lokale Population mit den Artvorkommen im Naturraum 4 Ordnung gemäß SSYMANK (1994) gleichzusetzen sind (vgl. hierzu MLR 2009). Im Fall des Planungsvorhabens handelt es sich um den Naturraum „Dahn-Annweiler-Felsenland“.¹³

Es sind folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

¹² Bestandsaufnahme und Artenschutzrechtliche Einschätzung, erstellt durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, 20. September 2018, S. 7 f.

¹³ Ber.G – Beratung.Gutachten: Stadt Annweiler, 4. Änderung des Bebauungsplans „Queichinsel“, Erweiterung des Wasgau Einkaufsmarktes, Faunistische Planungsraumanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung, 2. Oktober 2018, S. 11 f.

- *„Abriss und Rückbau aller Gebäude und der Sandsteinmauer sowie Fällung der Gehölze und die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winter zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Wichtig ist die vollständige Beräumung des Baufelds in diesem Zeit-fenster um zu verhindern, dass Vögel auf der Fläche im nächsten Frühjahr zur Brut schreiten.*
- *Um die biotopvernetzende Funktion und die potenziellen Brutplätze der Stockente entlang des Mühlkanals zu erhalten, ist ein maximal möglicher Grünstreifen von der Bebauung auszunehmen. Dieser sollte eine Mindestbreite von 10 m nicht unterschreiten. Der Bereich ist durch geeignete Maßnahmen (Zäunung, Abpflanzung durch Dornensträucher o. ä.) vom Betriebsgelände abzugrenzen und gegen unbefugtes Betreten oder Befahren zu sichern.“¹⁴*

Biotope

Im Plangebiet sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes ausgewiesen. Allerdings stellt der „Mühlgraben“ eine Verbindungsfläche Gewässer dar. (Quelle: LANIS RLP) Erhebliche Auswirkungen auf die Fläche sind nicht zu erwarten.

Aussagen zu den Zielen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) werden für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht getroffen. Für den angrenzenden Mühlgraben ist die Entwicklung dieses Biotopes vorgesehen (Quelle: VBS).

Geschützte und schutzwürdige Biotope sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

1.8 Schutzgut Mensch

Lärm- und Schadstoffemission

Der gesamte Planungsraum wird durch die Lärm- und Schadstoffemissionen der angrenzenden Landesstraße belastet. Eine zusätzliche Lärmvorbelastung besteht auch innerhalb des Plangebietes hervorgerufen durch Kunden- und Lieferverkehr.

Durch die Erweiterung des bestehenden Wasgau-Marktes in Richtung Westen rückt dieser näher an die bereits vorhandene Bebauung entlang der Landauer Straße und Friedrich-Ebert-Straße heran. Zur Berücksichtigung von Schallschutzbelangen wurde durch die FIRU GfL – Gesellschaft für Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die Erweiterung des Wasgau-Marktes zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Dabei hat sich gezeigt, dass das Gebäude Landauer Straße 27 (in Bezug auf die Schutzwürdigkeit als allgemeines Wohngebiet einzustufen) der am stärksten betroffene Immissionsort im Umfeld des Bebauungsplanes ist. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet am Tag wird am Gebäude Landauer Straße 27 überschritten, so dass hier Schallschutzmaßnahmen in Gestalt einer Lärmschutzwand erforderlich sind. Diese ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin sind die Anlieferungsbereiche für den Lebensmittel-Vollsortimenter einzuhausen.

¹⁴ Ebenda, S. 12

Darüber hinaus hat der Schallgutachter eine Be- und Entladung außerhalb der Ruhezeiten (7h bis 20h) angesetzt, die planungsrechtlich nicht festgesetzt werden kann. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

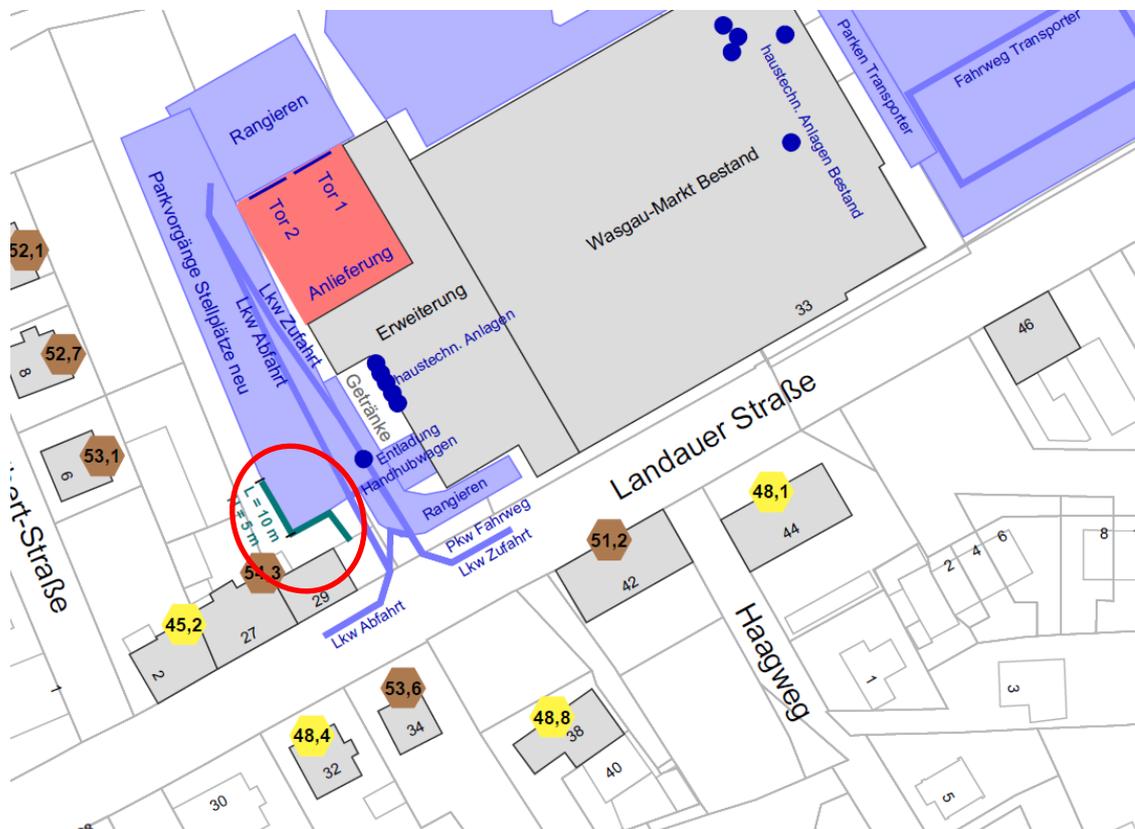


Abb.: Position der erforderlichen Lärmschutzwand (rot umrandet), Quelle FIRU GfI, 2018, mit eigenen Eintragungen

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes äußerte die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht im Hinblick auf Gewerbelärmvorbelastungen Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Diese konnten durch eine gutachterliche Stellungnahme von Seiten der FIRU GfI ausgeräumt werden:

[...] Es kann also ausgeschlossen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (an den dem Wasgau-Markt zugewandten Gebäudeseiten) in dem Maße Gewerbelärmvorbelastungen durch Gewerbebetriebe in der Umgebung auftreten, dass es im Zusammenwirken mit den prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplante Erweiterung des Wasgau-Marktes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete kommt.

Verkehr

Eine Vorbelastung besteht durch die das Plangebiet erschließende Landauer Straße (Landesstraße 490) sowie innerhalb des Plangebietes durch Kunden- und Lieferverkehr. Mit der Erweiterung des Wasgau-Marktes ist mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Radon

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 ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

Das Radonpotential im Plangebiet ist erhöht (40 - 100 kBq/m³) bzw. lokal hoch (> 100 kBq/m³).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für an die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Quelle: Geoportal Boden RLP).

Altlasten/Altablagerungen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei Stadt oder Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels vor.

Der Bereich der Erweiterungsfläche auf den Flurstücken 1573 und 1574 wurde lange Zeit als Gärtnerei genutzt. Nähere Angaben zu der Nutzungsdauer und -intensität können nicht getroffen werden.

Auf dem Gelände sind vereinzelt Reste von Gewächshäusern und Nebengebäuden zu finden. Die ehemalige Gärtnereिनutzung bedingt unter Umständen einen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Aussagen zu den ihr bekannten Altablagerungen sowie zu den Flächen der ehemaligen Gärtnerei getätigt. Zur Vermeidung von Wiederholungen siehe Kapitel F3.

Thermische Belastung

Es besteht eine thermische Vorbelastung durch großflächige Versiegelung. Zur Minderung der thermischen Belastung und Verbesserung des Mikroklimas sieht die Planung den Erhalt bzw. die Erweiterung vorhandener Bepflanzungen vor.

1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über archäologische Fundstellen innerhalb des bzw. angrenzend an den Bebauungsplan ist zum derzeitigen Stand der Planung nichts bekannt.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2 Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen

2.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

(unabhängig von der städtebaulichen Planung)

- Boden: Erhalt und Ausdehnung unversiegelter Bereiche
- Wasser: Erhalt und Ausdehnung unversiegelter Bereiche
- Kleinklima: Freihaltung von Bebauung; Schaffung von Grünstrukturen
- Arten- und Biotopschutz: Schaffung neuer/ergänzender Biotopstrukturen und Erhalt bestehender Grünstrukturen zwischen Verkehrsflächen und Parkplätzen
- Ortsbild: Schaffung eines positiven Ortsbildes

2.2 Auswirkungen der Planung

Die städtebauliche Planung durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglicht für den Wasgau-Markt eine bauliche Erweiterung auf teilweise im Bestand bereits versiegelten Flächen sowie auf bislang teilweise unversiegelten Flächen (Bereich der ehemaligen Gärtnerei).

Damit einhergehend sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden:

- Boden: Neuversiegelung in einem Umfang von rund 2.500 m²
- Wasser: Erhöhter Oberflächenabfluss
- Kleinklima: Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung der bodennahen Luftschichten.
- Arten- und Biotopschutz: potentieller Verlust von Teillebensraum für die Vogelwelt
- Ortsbild: Veränderung des Ortsbildes an der Landauer Straße

Erhebliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

2.3 Landespflegerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sowie aus der faunistischen Planungsraumanalyse (Büro Ber.G, 2018) resultieren folgende landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen:

- Dachbegrünung
 - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass in den SO-Gebieten eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben wird.
- Umgang mit Oberflächenwasser
 - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass auf der festgesetzten Fläche des Regenrückhaltebeckens Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung zulässig sind. 20% der Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen. Die Pflege der Fläche beschränkt sich auf eine Mahd alle 2 bis 3 Jahre zur Offenhaltung der Fläche von Verbuschung.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (= artenschutzrechtliche Maßnahmen)

- In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass nördlich des neu herzustellenden Regenrückhaltebeckens ein mindestens 10 m breiter Bereich durch eine ergänzende Bepflanzung dauerhaft vom Betriebsgelände des Wasgau-Marktes abzugrenzen ist.
- In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass der Abriss und Rückbau aller Gebäude und der vorhandenen Sandsteinmauer sowie die erforderliche Fällung von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2018 und dem 28. Februar 2019 durchzuführen sind.
- Begrünung der Flurstücks 1574
 - In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass der westliche Bereich des Flurstücks 1574 gemäß der Planzeichnung mit einer 2-reihigen Strauchhecke gemäß den beigefügten Pflanzlisten zu bepflanzen ist.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke
 - In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass zur Befestigung der Stellplätze auf dem Flurstück 1574 nur versickerungsfähige Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 zulässig sind.
 - In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass in den Sondergebieten SO-1 und SO-3 je 6 PKW-Stellplätze in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
(Hinweis: Diese Festsetzung ist auf der Stellplatzanlage östlich des Gebäudes des Wasgau-Marktes bereits umgesetzt. An den neu herzustellenden Stellplätzen an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1574 ist diese Pflanzmaßnahme nach Fertigstellung der Bauarbeiten entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung noch umzusetzen. In Abstimmung mit Leitungen, notwendigen Zufahrten etc. kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 3 m, parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, abgewichen werden.)
 - In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass entlang der Landauer Straße entsprechend der Eintragung in die Planzeichnung drei Laubbaum-Hochstämme in einem maximalen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
(Hinweis: Diese Festsetzung ist bereits umgesetzt.)

2.4 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Queichinsel, 4. Änderung und Erweiterung“ verursacht aufgrund der bereits vorhandenen innerörtlichen Strukturen mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen und großflächiger Bebauung nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die angestrebte Erweiterung des Wasgau-Marktes bedingt eine maximal zusätzliche Versiegelung von ca. 2.500 m² innerhalb des Geltungsbereiches. Die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen hohen anthropogenen Überprägung sowie unter Einhaltung der

festgesetzten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Danach ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Konzeption und städtebauliche Zielvorgaben

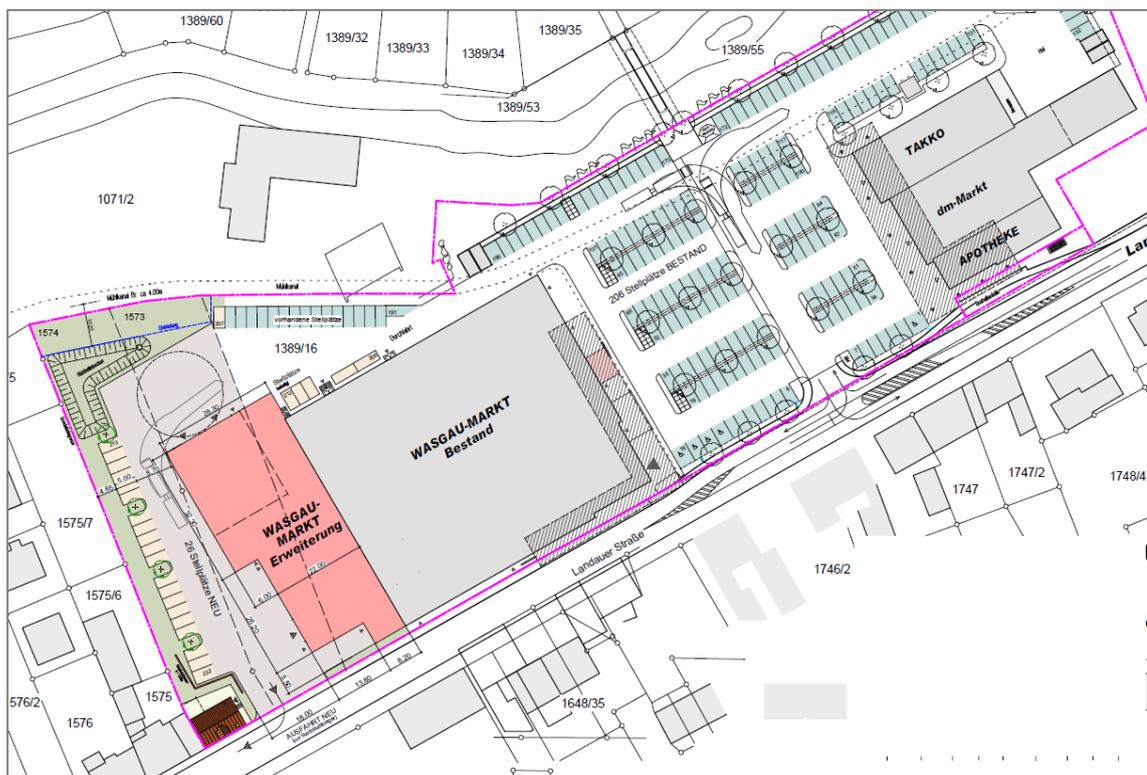


Abb.: Marx & Stegner Architekten GmbH: Umbau und Erweiterung Wasgau-Markt, Lageplan mit Stellplatzermittlung, 26.10.2018

Die Erweiterung des bestehenden Marktes wird in Richtung Westen auf den neu in den Geltungsbereich dazu gekommenen Grundstücken erfolgen. An der Organisation des Marktes wird sich hierbei keine Änderung ergeben. Der Kundeneingang verbleibt im Osten, zu dem großen zentralen Stellplatzbereich hin. Innerhalb des Marktes ist eine neue Anordnung geplant, die eigentlichen Verkaufsflächen verbleiben in dem bestehenden Bereich und werden lediglich um 262 m² vergrößert. Das Vorhaben ist als bestandserhaltende Modernisierung anzusehen und die Vergrößerung der Verkaufsflächen dient insbesondere einer verbesserten Warenpräsentation.

Die bauliche Erweiterung im Westen dient vor allem der Optimierung der betrieblichen Abläufe, z.B. Verbesserung der Anlieferung. Auf diesen, nicht verkaufsflächenrelevanten Teil fällt der größte Anteil der erweiterten Grundfläche des Markts. Auf dieser Seite erfolgt kein Kundeneingang, die hier angeordneten zusätzlichen Stellplätze sind insbesondere für Personal vorgesehen.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotenzialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Erweiterung des vorhandenen Einzelhandels.

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 (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 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 (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die genehmigte, vorhandene Ein- und Ausfahrt von der Landauer Straße. Im Westen erfolgt durch die Planung eine Verschiebung der ebenfalls vorhandenen Ausfahrt (nur Rechtsabbieger).

Die interne Erschließung des Plangebiets bleibt im Wesentlichen unverändert, nur dass sich die Umfahrt mit der Gebäudeerweiterung nunmehr nach Westen verschiebt.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Schmutzwasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas erfolgt wie im Bestand auch über die bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unter Zugrundelegung der Dachbegrünung, die sich auch auf den erweiterten Teil des Gebäudes bezieht, über eine Rückhaltung im nordwestlichen Bereich, da der Untergrund zur gezielten Versickerung ungeeignet ist. Weiterhin ist ein gedrosselter Abfluss in den Mühlkanal unter Nutzung der vorhandenen Einleitstelle des bestehenden Marktes vorgesehen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

J 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 den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet als als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete geschieht, um der kommunalen Entwicklungsabsicht einer langfristigen Sicherung der lokalen Grundversorgung nachzukommen und einen Beitrag zum Erhalt der Wirtschaftskraft der Region zu leisten. Zudem kommt die Stadt Annweiler mit der Ausweisung der Sondergebiete auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO-1 „Großflächiger Einzelhandel“ ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters (einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen) zulässig.

Damit ermöglicht die Planänderung eine bestandserhaltende Modernisierung des bestehenden Markts und sichert dessen zukünftiges Bestehen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO-1 wird auf 2.932 m² begrenzt. Zu den bestehenden 2.670 m² kommen weitere 262 m² Verkaufsfläche hinzu, die insbesondere einer verbesserten Warenpräsentation dienen.

Die Sortimentsliste der Randsortimente sowie die Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche wurden beibehalten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine solche Beschränkung der Randsortimente derzeit nicht mehr notwendig, da sich Lebensmittelmärkte derzeit auf ihre Kernkompetenz Frischware besinnen und verstärkt spezialisierte Lebensmittel verkaufen. Allerdings kann derzeit nicht vorhergesagt werden, wie sich Lebensmittelmärkte zukünftig in Bezug auf ihr Warenangebot entwickeln. Mit dem Beibehalten der Sortimentsliste der Randsortimente sowie der Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche ist sichergestellt, dass es zu keiner schleichenden Ausdehnung der Randsortimente kommt.

Zur Raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im September 2018 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzung erstellt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im LEP IV und im ERP erfüllt (vgl. auch Kapitel E.1).¹⁵

Innerhalb des ebenfalls im Geltungsbereich befindlichen Sonstigen Sondergebiets SO-3 „Großflächiger Einzelhandel“ sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen in Form von

¹⁵ Vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Wasgau-Lebensmittelmärktes und eines dm-Drogeriemärktes in Annweiler am Trifels, Ludwigsburg, 7.9.2018, S. 40 f.

Ausstellungen oder als Sonderverkäufe (kein regelmäßiger Verkauf) und ausschließlich mit den in den im Lebensmittel-Vollsortimenter selbst zulässigen Sortimenten zulässig. Es handelt sich um den Vorbereich unter der frei tragenden Überdachung. Darüber hinaus sind hier Anlagen zum Abstellen von Einkaufswagen und Bäckerei Trolleys einschließlich deren Einzäunungen und Überdachungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO 3 wird die GR mit maximal 5.897 m² festgesetzt. Dies entspricht der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Dies setzt sich zusammen aus Baufeld Anteil SO-1: 5.483 m² + Baufeld Anteil SO-3: 359 m² (freitragendes Dach, das über den Parkplatz ragt) + Baufeld SO-3: 55m² (freitragendes Dach, das über die öffentliche Verkehrsfläche ragt).

Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Überschreitungen im Rahmen der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Hierdurch wird die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (0,8) überschritten. 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.

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. Die getroffenen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von maximalen Gebäudehöhen haben daher das Ziel unmaßstäbliche Gebäudehöhen und -kubaturen zu vermeiden. Hier findet im Rahmen der Planänderung und -erweiterung keine Veränderung statt.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung wird die zulässige Höhe von Gebäuden auf max. 9,50 m begrenzt, wobei dieser Wert für Werbeanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden darf.

1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die überbaubaren Bereiche der Sonstigen Sondergebiete sowie des Gewerbegebiets wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten. Im SO2 wird ebenso auf eine Längenbeschränkung verzichtet, es ist jedoch ein Heranrücken bis an bis an die vordere (südliche) Grundstücksgrenze möglich. Diese Regelung zur Bauweise wird getroffen, um zu gewährleisten, dass im geplanten biete eine größtmögliche Flexibilität sowohl hinsichtlich der Stellung der Gebäude sowie der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde im gesamten Plangebiet verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch Baugrenzen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, diese Anlagen zentral zu bündeln und die Randbereiche möglichst für Grünstrukturen sowie für Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und ökologische Maßnahmen freizuhalten.

1.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Landauer Straße“ nur eine rahmengebende Festsetzung über die Breite. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die in der Planzeichnung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung dargestellte Fläche dient vorrangig dem Rückhalt und der Versickerung von Oberflächenwasser.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl hat man sich dafür ausgesprochen, dass die in Kapitel H dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit möglich - Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen daher ein gewisses Grundgerüst der Gebietsein- und -durchgrünung sichern, visuelle Beeinträchtigungen minimieren sowie Gehölzstrukturen langfristig sichern. Durch den Bezug auf die beigefügten Pflanzlisten sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Weiterhin werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen des Bebauungsplans werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen an der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt (vgl. auch ausführlich Kap. H.1.8).

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie an der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine durchgehende öffnungslose Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,0 m über Grund zu errichten. An die Schallschutzwand sind keine besonderen Anforderungen an das Schalldämmmaß zu stellen.

Die Anlieferungsbereiche für den Lebensmittel-Vollsortimenter sind einzuhausen.

Darüber hinaus hat der Schallgutachter eine Be- und Entladung außerhalb der Ruhezeiten (7h bis 20h) angesetzt, die jedoch planungsrechtlich nicht festgesetzt werden kann.

Hierdurch sind die schalltechnischen Belange berücksichtigt.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Bei der Herstellung von Straßen / dem Umbau angrenzender Straßen sind gegebenenfalls zur Anpassung an das vorhandene Gelände Böschungen herzustellen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhender Festsetzungen in den Bebauungsplan : hier Örtliche Bauvorschriften der Stadt Annweiler am Trifels

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 der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich Fassadengestaltung,
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Stellplatzflächen
- Gestaltung von Standorten von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätzen sowie zu
- Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

2.1 Farbgebung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden, um Blendwirkungen sowie sonstige negative gestalterische Einflüsse auf die Umgebung zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Von besonderer Bedeutung für das zukünftige Erscheinungsbild der Sondergebiete wird auch die Gestaltung der Werbeanlagen sein. Die getroffenen Festsetzungen sollen eine angemessene Gestaltung der Werbeanlagen sicherstellen. Der legitime Anspruch, potentielle Kunden auf die angebotenen Leistungen aufmerksam zu machen, wird dabei nicht unzumutbar eingeschränkt.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen Stellplätze auf dem Flurstück 1574 entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydrologisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen auf dem Grundstück.

Die getroffene Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzanlagen in den Gebieten SO-1 und SO-3 trägt zu einer angemessenen Durchgrünung der Parkplatzfläche bei. Die Festsetzung zur Begrünung entlang der Landauer Straße sichert ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit des Grundstücks zu sehr einzuschränken.

Offene Lagerflächen und Werkplätze haben zum einen im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Zum anderen ist die Gefahr gegeben, dass von diesen Flächen gelagerte Stoffe oder Arbeitsmaterialien unbeabsichtigt in den Straßenraum gelangen und es somit zu gefährlichen Situationen bis hin zu Unfällen kommen kann. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass offene Lagerflächen und Werkplätze in den zur Landauer Straße orientieren Grundstücksteilen unzulässig sind.

2.4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dauerhaft freistehende Müllbehälter sowie Lager- und Abfallplätze haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, 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 unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der 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 Bebauungsplanung 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.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ kommt die Stadt Annweiler den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach. Außerdem kommt sie der kommunalen Entwicklungsabsicht einer langfristigen Sicherung der lokalen Grundversorgung nach und leistet einen Beitrag zum Erhalt der Wirtschaftskraft der Region.

1.2 Lärm

Belange des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wurden durch die durchgeführte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt. Die erforderliche Lärmschutzwand dient der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

1.3 Altlasten/Altablagerungen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei Stadt oder Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels vor.

Der Bereich der Erweiterungsfläche auf den Flurstücken 1573 und 1574 wurde lange Zeit als Gärtnerei genutzt. Nähere Angaben zu der Nutzungsdauer und -intensität können nicht getroffen werden.

Auf dem Gelände sind vereinzelt Reste von Gewächshäusern und Nebengebäuden zu finden. Die ehemalige Gärtnereिनutzung bedingt unter Umständen einen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Aussagen zu den ihr bekannten Altablagerungen sowie zu den Flächen der ehemaligen Gärtnerei getätigt. Zur Vermeidung von Wiederholungen siehe Kapitel F3.

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 umgehend zu informieren ist.

1.4 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 Stadtgebiet von Annweiler 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 der Erweiterungsfläche durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und den 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) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Mit der Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Annweiler am Trifels Rechnung getragen, einer langfristigen Sicherung der lokalen Grundversorgung nachzukommen.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete kommt die Stadt Annweiler am Trifels zudem den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführende Untersuchungen und Abstimmungen mit der Landes- und Regionalplanung wurde zudem sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen - weder auf

den zentralen Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde Annweiler noch 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. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Da jedoch bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (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 zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² haben wird, wurde auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien verzichtet.

Allerdings erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c S. 1 UVPG, da der in Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 dargelegte Prüfwert für die Vorprüfung überschritten wurde.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen und keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben begründet werden. Auswirkungen auf geschützte Tierarten gemäß § 44 BNatSchG können unter Einhaltung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen vermieden werden.

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.

Gleichwohl wurde festgelegt, dass die dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen stattfindet.

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

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

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

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

Der überplante Bereich verfügt bereits über eine Anbindung an das Straßennetz.

L PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Die Erweiterungsfläche sowie der bestehende Wasgau-Markt befinden sich in privatem Eigentum. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen.