GEMEINDE EDESHEIM BEBAUUNGSPLAN "EINKAUFSMARKT" MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "UNTER DEM ABLASS" gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

LEGENDE

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

SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

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

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
THmax=	Traufhöhe als Höchstmaß
GHmax=	Gebäudehöhe als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PD	Pultdach
FD	Flachdach

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

vorhandene Leitung der Telekom

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel" festgesetzt.

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.199 m², für den Verkauf von den unten näher bezeichneten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grundversorgung inklusive ergänzender, der Verkaufsfläche des Marktes untergeordneter Verkaufs-/ Verzehrbereiche (Backshop sowie Post, Lotto, Zeitschriften).

Die maximale Gesamtverkaufsfläche bezieht sich dabei auf das gesamte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel" und gilt damit für beide in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster gemeinsam.

Innenstadt und nahversorgungsrelevante Sortimente der Grundversorgung sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)

Weitere innenstadt- und nahversorgungsrelevante sowie innenstadtrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben (vgl. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben 09/2020 – Anlage 1 der Bebauungsplanbegründung) sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Weitere innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- (Schnitt-)Blumen
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

Weiterhin zulässig im SO sind:

- den Lebensmittelvollsortimentern zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.1.1 Ergänzend wird bestimmt, dass gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung.
Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).

2.3.2 Gebäudehöhen

Die Werte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Alle angegeben Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92.

Allgemein zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Antennen und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 1,5 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen sowie Standorten für Müllbehälter/ Müllcontainer sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.3.1 Begrünung von Stellplatzflächen

Je 5 Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen; siehe **Pflanzliste A** im Anhang der Bebauungsplanbegründung (unter Kapitel N. Anlagen, Punkt 2. Pflanzlisten, Unterpunkt 2.1 Pflanzliste A: Begrünung von Stellplatzflächen)) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Hinweis: Eine direkte Zuordnung der Hochstammpflanzungen zu den herzustellenden Stellplätzen sowie eine Überstellung dieser durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.

3.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer (bis 6° Neigung) sind zwingend zu begrünen. Bei flach geneigten Dächern (bis 12° Neigung) wird eine Begrünung empfohlen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 2 (siehe **Pflanzliste B** im Anhang der Bebauungsplanbegründung (unter Kapitel N. Anlagen, Punkt 2. Pflanzlisten, Unterpunkt 2.2 Pflanzliste B: Dachbegrünung)) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 (Beschränkung der Rodungszeiten)	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. gefällt werden. (siehe hierzu auch § 39 BNatSchG)
V2 (Verschließung der Öffnungen der Lampen im Plangebiet)	Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind die Lampen im Plangebiet vor Beginn der Brutzeit (März) zu verschließen (z.B. mit Hasendraht, Maschendraht) um eine erneute Nutzung als Brutplatz zu verhindern.
V3 (Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen)	Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. (siehe hierzu auch § 24 LNatSchG)
V4 (Nistkästen)	Für jede im Bestand vorhandene Lampe im Plangebiet sowie für das Nest am Edeka-Gebäude ist je 1 Nistkasten an den neu errichteten Gebäuden anzubringen, um die Brutplätze der Haussperlinge zu ersetzen.
V5 (ökologische Baubegleitung)	Die Bau- und Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
V6 (ggf. Umsiedelung Mauereidechsen)	Werden vor/während der Bauarbeiten Mauereidechsen nachgewiesen, sind diese durch eine fachkundige Person in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Ersatzhabitat ist vor der Umsiedelung hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Mauereidechsen zu überprüfen.
V7 (Reptilienzaun)	Das Plangebiet ist während der Bauphase nach Norden und Osten (zu den angrenzenden Gärten) mit einem Reptilienzaun zu umgeben, um ein Einwandern von planungsrelevanten Vertretern dieser Artengruppe zu verhindern.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dächer

1.1.1 Im Sondergebiet sind nur die in der Nutzungsschablone aufgeführten Dachformen und aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. Zusammengesetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung aufweisen.

1.1.2 Flachdächer sind zu begrünen. Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

1.2.2 Bei ungegliederten, fensterlosen Fassadenabschnitten wird ab einer Größe von 50 m² eine dauerhafte Begrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) empfohlen.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

2.1.1 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

2.1.2 Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.1.3 An der Westfassade (zum Parkplatz hin) sind maximal zwei Werbeanlagen in Form von Fassadentransparenten bis zu einer Gesamtgröße von jeweils 6 m² zulässig.

2.2 Externe Werbeanlagen

2.2.1 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, sind zulässig:

- maximal sechs Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 8,0 m. In Reihe dürfen maximal drei Fahnenmaste gestellt werden. Sie müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
- maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 3,5 m und einer maximalen Abmessung von 1,5 m Länge, 1,5 m Breite und 0,8 m Tiefe.
- maximal drei Werbeanlagen in Form von freistehenden Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 3,5 m und einer maximalen Breite von 3,0 m.

3. Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.12.2021.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB, nach Beschluss am 30.11.2021 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.12.2021 in der Zeit vom 17.12.2021 bis zum 31.01.2022 öffentlich aus.

3. 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 mit Schreiben vom 09.12.2021 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 31.01.2022

4. ABWÄGUNGSBESCHLUSS, BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 15.11.2022 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, eine erneute Offenlage und öffenliche Beteiligung durchzuführen.

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag erneut, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.11.2022 mit der Begründung in der Zeit vom 02.12.2022 bis zum 13.01.2023 öffentlich aus.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER NACHBARGEMEINDEN:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden; der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 13.01.2023.

7. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2023 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Edesheim, den ....

(Ortsbürgermeisterin)

9. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Edesheim, den ....

(Ortsbürgermeisterin)

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....

Edesheim, den ....

(Ortsbürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Satz 1 BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

GEMEINDE EDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "EINKAUFSMARKT" MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "UNTER DEM ABLASS"

M 1 : 500 I Satzungsfassung

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner I MA: P. Riedel

BBP

Ortsgemeinde Edesheim

Bebauungsplan „Einkaufsmarkt“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unter dem Ablass“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Inhalt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO 1

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO) 2

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) 2

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) 2

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 2

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) 2

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) 3

3.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) 3

3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 4

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift im Rahmen des Bebauungsplans) 5

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 5

1.1 Dächer 5

1.2 Fassadengestaltung 5

2. Werbeanlagen 5

2.1 Werbeanlagen am Gebäude 5

2.2 Externe Werbeanlagen 6

3. Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.199 m², für den Verkauf von den unten näher bezeichneten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grundversorgung inklusive ergänzender, der Verkaufsfläche des Marktes untergeordneter Verkaufs-/ Verzehrbereiche (Backshop sowie Post, Lotto, Zeitschriften).

Die maximale Gesamtverkaufsfläche bezieht sich dabei auf das gesamte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ und gilt damit für beide in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster gemeinsam.

Innenstadt und nahversorgungsrelevante Sortimente der Grundversorgung sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)

Weitere innenstadt- und nahversorgungsrelevante sowie innenstadtrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben (vgl. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben 09/2020 – Anlage 1 der Bebauungsplanbegründung) sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Weitere innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- (Schnitt-)Blumen
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

Weiterhin zulässig im SO sind:

- den Lebensmittelvollsortimentern zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.1.1 Ergänzend wird bestimmt, dass gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung.
Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).

2.3.2 Gebäudehöhen

Die Werte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Alle angegeben Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92.

Allgemein zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Antennen und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 1,5 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen sowie Standorten für Müllbehälter/ Müllcontainer sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.3.1 Begrünung von Stellplatzflächen

Je 5 Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen; siehe **Pflanzliste A** im Anhang der Bebauungsplanbegründung (unter Kapitel N. Anlagen, Punkt 2. Pflanzlisten, Unterpunkt 2.1 Pflanzliste A: Begrünung von Stellplatzflächen)) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m^2 große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m^3) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Hinweis: Eine direkte Zuordnung der Hochstammpflanzungen zu den herzustellenden Stellplätzen sowie eine Überstellung dieser durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.

3.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer (bis 6° Neigung) sind zwingend zu begrünen. Bei flach geneigten Dächern (bis 12° Neigung) wird eine Begrünung empfohlen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 2 (siehe **Pflanzliste B** im Anhang der Bebauungsplanbegründung (unter Kapitel N. Anlagen, Punkt 2. Pflanzlisten, Unterpunkt 2.2 Pflanzliste B: Dachbegrünung)) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 (Beschränkung der Rodungszeiten)	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. gefällt werden. (siehe hierzu auch § 39 BNatSchG)
V2 (Verschließung der Öffnungen der Lampen im Plangebiet)	Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind die Lampen im Plangebiet vor Beginn der Brutzeit (März) zu verschließen (z.B. mit Hasendraht, Maschendraht) um eine erneute Nutzung als Brutplatz zu verhindern.
V3 (Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen)	Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. (siehe hierzu auch § 24 LNatSchG)
V4 (Nistkästen)	Für jede im Bestand vorhandene Lampe im Plangebiet sowie für das Nest am Edeka-Gebäude ist je 1 Nistkasten an den neu errichteten Gebäuden anzubringen, um die Brutplätze der Haussperlinge zu ersetzen.
V5 (ökologische Baubegleitung)	Die Bau- und Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
V6 (ggf. Umsiedelung Mauereidechsen)	Werden vor/während der Bauarbeiten Mauereidechsen nachgewiesen, sind diese durch eine fachkundige Person in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Ersatzhabitat ist vor der Umsiedelung hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Mauereidechsen zu überprüfen.
V7 (Reptilienzaun)	Das Plangebiet ist während der Bauphase nach Norden und Osten (zu den angrenzenden Gärten) mit einem Reptilienzaun zu umgeben, um ein Einwandern von planungsrelevanten Vertretern dieser Artengruppe zu verhindern.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dächer

1.1.1 Im Sondergebiet sind nur die in der Nutzungsschablone aufgeführten Dachformen und aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. Zusammengesetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung aufweisen.

1.1.2 Flachdächer sind zu begrünen. Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

1.2.2 Bei ungegliederten, fensterlosen Fassadenabschnitten wird ab einer Größe von 50 m² eine dauerhafte Begrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) empfohlen.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

2.1.1 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

2.1.2 Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.1.3 An der Westfassade (zum Parkplatz hin) sind maximal zwei Werbeanlagen in Form von Fassadentransparenten bis zu einer Gesamtgröße von jeweils 6 m² zulässig.

2.2 Externe Werbeanlagen

2.2.1 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, sind zulässig:

- maximal sechs Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 8,0 m. In Reihe dürfen maximal drei Fahnenmaste gestellt werden. Sie müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
- maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 3,5 m und einer maximalen Abmessung von 1,5 m Länge, 1,5 m Breite und 0,8 m Tiefe.
- maximal drei Werbeanlagen in Form von freistehenden Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 3,5 m und einer maximalen Breite von 3,0 m.

3. Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ortsgemeinde Edesheim

Bebauungsplan „Einkaufsmarkt“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unter dem Ablass“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1. BauGB 1

A. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 1

B. Aufstellungsbeschluss 1

C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB 2

D. Grundlagen 4

1. Planungsgrundlagen 4

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 5

3. Bestandssituation 6

E. Vorgaben Übergeordneter Planungen 7

1. Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan 7

1.1 Flächenbezogene Belange der Raumordnung 7

1.2 Ziele der Raumordnung 8

1.3 Standort- und sortimentsbezogene Ziele im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 13

2. Flächennutzungsplan 15

F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 16

1. Einzelhandelskonzept 16

2. Naturschutzrechtliche Ausweisungen 20

2.1 Schutzgebiete und -objekte 20

2.2 Biotope 22

3. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Aspekte 22

4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 23

4.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete 23

4.2 Gewässer 24

4.3 Grundwasser 24

4.4 Starkregen und Hochwasserschutz 24

5. Archäologische Rahmenbedingungen 26

6. Baugrunderkundung 27

6.1 Versickerungseignung der Böden 27

6.2 Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung 27

7. Entwässerungskonzept der geplanten Niederschlagswasserableitung 28

8. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter 28

8.1 Ordnungswidrigkeiten 28

8.2 Hinweise zur Radonvorsorge 28

8.3 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen 30

8.4 Grüngestaltung und Grenzabstände 31

8.5 Hinweise zum Baugrund 31

8.6 Hinweise zum Schutz des Oberbodens 32

8.7 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten 32

8.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung 32

8.9 Brandschutz und Löschwasserversorgung 33

8.10 Hinweise zu DIN-Vorschriften, technischen Regelwerken und Vorschriften 34

8.11 Hinweise zur geothermischen Nutzung 34

9. Sonstiges 34

G. Überlagerung mit bestehenden Satzungen 35

H. Darlegung zum städtebaulichen Konzept 37

1. Städtebauliche Zielvorgaben 37

2. Erläuterung der Planung 37

3. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 38

I. Landespflegerische Bewertung der Planung 39

1. Bestandssituation 39

2. Bewertung des Plangebietes 39

3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet 40

J. Begründung der Festsetzungen 41

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....41

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....41

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 41

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....42

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....42

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....43

K. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....44

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) 44

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 44

3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB).....44

4. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 44

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) 45

6. 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).....45

7. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).....45

8. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) 45

9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 45

L. Planverwirklichung 46

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 46

2. Kosten der Bauleitplanung 46

M. Aufstellungsvermerk 46

N. Anlagen 47

1. Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben 47

2. Pflanzlisten 49

2.1 Pflanzliste A: Begrünung von Stellplatzflächen 50

2.2 Pflanzliste B: Dachbegrünung 50

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

A. ERFORDERNISSE 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 Entwicklung erforderlich ist.

Im Ortskern von Edesheim befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Kissel) in integrierter Lage. Auf dem Anwesen befinden sich neben dem Lebensmittelmarkt weitere, vermietete Gebäude. Der Gebäudebestand soll nun bereinigt und der Lebensmittelmarkt neu gebaut werden, da der derzeitige Zustand nicht mehr die Anforderungen eines Vollsortimenters für eine langfristige Standortsicherung erfüllt.

Der Neubau soll hinsichtlich der verfügbaren Flächen sowie der Grundrisse vom Lebensvollsortimenter sowie vom derzeit bereits untergebrachten Backshop mit Café und dem Post-Shop (Post/ Lotto/ Zeitschriften) optimiert werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes kann sich dabei von 674 m² auf maximal 1.199 m² erhöhen, wodurch der Lebensmittelmarkt in die Kategorie des großflächigen Einzelhandels (> 800 m²) fällt.

Der Parkplatz wird entsprechend der baulichen und flächigen Veränderungen ebenfalls neu angeordnet, sodass 75 Parkplätze (teils aus Bestand, teils neu angelegt) zur Verfügung stehen werden. Im Bestand sind derzeit 80 Stellplätze vorhanden.

Da durch dieses Vorhaben die Notwendigkeit ausgelöst wird, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen, hat sich die Ortsgemeinde Edesheim dafür ausgesprochen, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde Edesheim hat daher in seiner Sitzung am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt“ beschlossen[1]. Unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

[1] Im Rahmen der Offenlage wurde der Bebauungsplan auf Anregung der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße in „Bebauungsplan „Einkaufsmarkt“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unter dem Ablass““ umbenannt.

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

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

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

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.

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

c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

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

zu b) Gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 ist für die Planung von großflächigen Einzelhandelbetrieben, wenn diese eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten, gleichzeitig jedoch unterhalb von 5.000 m² bleiben, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c S. 1 UVPG erforderlich, um feststellen zu können, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ergibt die Vorprüfung nach § 3c UVPG, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind, ist die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB eröffnet.

Die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit wurde im Oktober 2021 von dem Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt (Landespflegerische Beurteilung mit integrierter Artenschutzrechtlicher Voreinschätzung und allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 3 des UVPG, BBP 10/2021, als Anlage beigefügt). Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind.

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

zu c) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet selbst ausgewiesen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich jedoch das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Modenbachniederung“ (FFH-6715-301, siehe nachfolgende Abbildung).

Lage des Plangebietes zum nächstgelegenen FFH-Gebiet „Modenbachniederung“
Quelle: LANIS RLP (Stand: 06/2021)
FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)

Es handelt sich um ein ausgedehntes, ost-west orientiertes Fließgewässer- und Bachauensystem mit vielfältig strukturierten Grünland- und Fließgewässerbiotopen inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Konkret formulierte Schutzziele liegen für das Gebiet nicht vor. Da die geplante Bebauung im Ortsinneren stattfinden soll und der Geltungsbereich bereits bebaut sowie bereits in Teilen der Nahversorgung in Form von Einzelhandel dient, sind erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens nicht zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht zudem der aktuellen Nutzung. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes und dessen Schutzzweck zu erwarten.

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

zu e) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Ein Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 674 m² ist bereits an dieser Stelle vorhanden und soll auf 1.199 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Dabei

werden auch die Verkaufsflächen des Backshops und die des Postshops erweitert. Insgesamt handelt es sich hierbei also um eine Verkaufsflächenzunahme an einem bestehenden Standort, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung grundsätzlich gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

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

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Darstellung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB und deren Berücksichtigung in der Abwägung, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

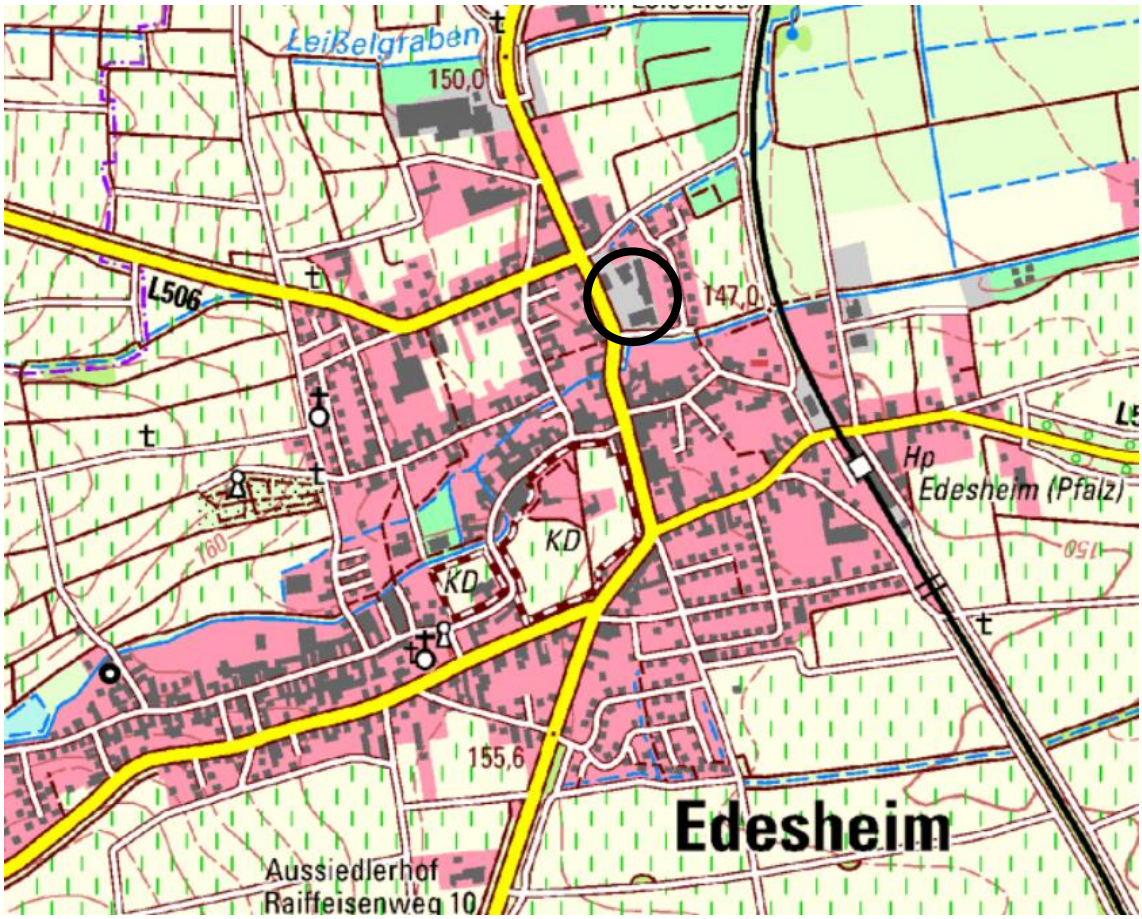
Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- ein Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben,
- der Entwurf zum Neubau eines Verbrauchermarktes von Disson + Ritzer Architekten PartGmbB (Stand: 10. Überarbeitung 01.02.2021),
- der überarbeitete Entwurf zum Neubau eines Verbrauchermarktes von Disson + Ritzer Architekten PartGmbB vom 12.04.2022,
- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben von Stadt+Handel (Stand: 09/2020),
- eine landespflegerische Beurteilung mit integrierter Artenschutzrechtlicher Einschätzung und allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 des UVPG (BBP 10/2021)
- der geotechnische Bericht von der Ingenieurgesellschaft Prof- Czurda und Partner mbH vom 08.03.2022,
- die Kurzbeschreibung der geplanten Niederschlagswasserableitung des Planungsbüro Sappok GmbH vom 28.04.2022,
- Abfrage des Rauminformationssystems RIS, http://extern.ris.rlp.de/,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de sowie

ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortskerns von Edesheim. Die Lage innerhalb der Ortsgemeinde Edesheim wird aus dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Edesheim
Quelle: LANIS RLP (Stand: 06/2021)

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 0,92 ha.

3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich insgesamt vollständig über die Flurstücke 947/5, 158/55, 940/9 und 948/4, welche sich im Eigentum der Firma Kissel befinden, sowie über die Flurstücke 158/57 und 158/56 der Ortsgemeinde Edesheim, wobei vom Flurstück 158/57 jedoch nur der südliche Teil vom Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen wird. Im Nordwesten grenzt eine Tankstelle (Staatsstraße 48 A) an das Plangebiet an. Nördlich sowie nordöstlich befinden sich wiederum Wohnbebauung sowie eine Baulücke.

Abgrenzung des Plangebietes im Bestand
Quelle: LANIS RLP (Stand: 06/2021)

Das Plangebiet wird von Süden durch die Straße „In der Froschau“ und von Westen durch die „Staatsstraße“ begrenzt, von welcher aus das Areal erschlossen ist. Nach Osten schließt sich die Wohnbebauung „In der Froschau“ an das Plangebiet an: Die Gärten der Wohnhäuser grenzen an die östliche Grundstücksgrenze und damit an die Rückseite der Bestandsbebauung, welche mit Grenzabstand errichtet wurde. Auf diesem Grenzabstand befindet sich ein 3 m breiter Grünstreifen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich zur „Staatsstraße“ sowie zu einem Teilstück im Südosten zur Straße „In der Froschau“ hin fasst Straßenbegleitgrün das Anwesen des Marktes ein, sowie der 3 m breite Grünstreifen an der östlichen Grenze. Der Parkplatz verfügt über einige Pflanzinseln mit Sträuchern und Bäumen. Das nördliche sowie das östliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs stehen derzeit leer.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte relevant.

1. Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan

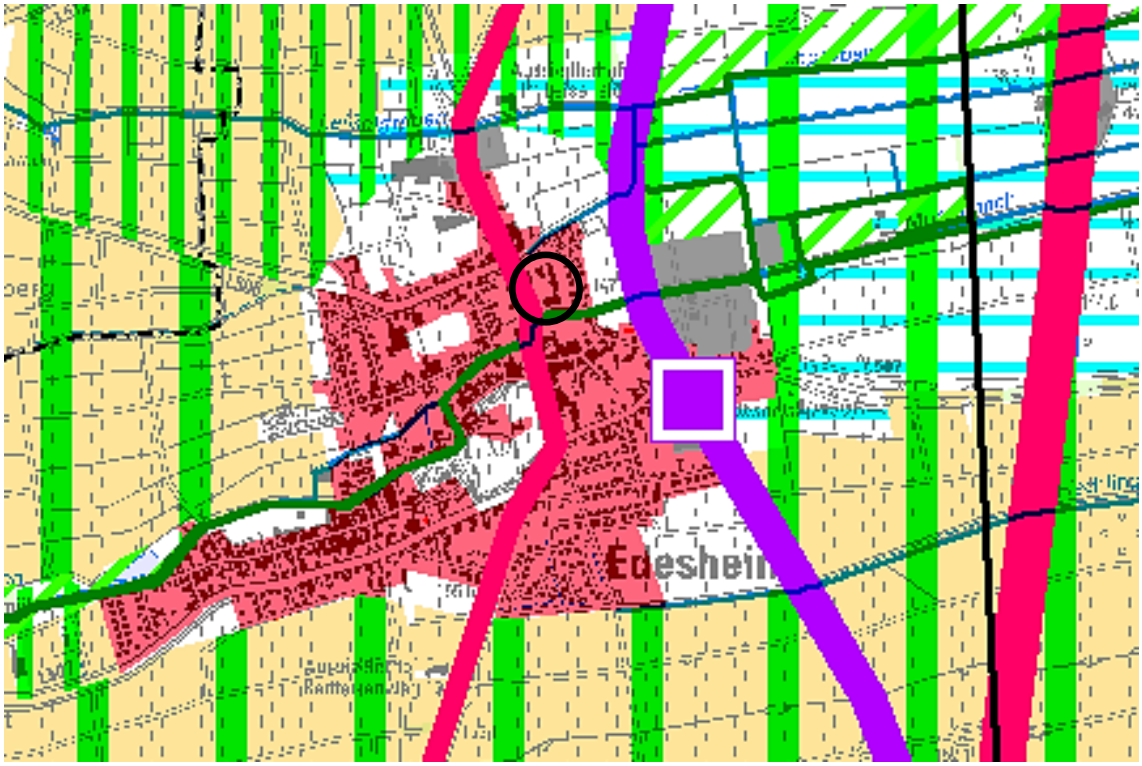
Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Region vom Verband Rhein-Neckar im regionalen Raumordnungsplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 2014) formuliert.[2]

1.1 Flächenbezogene Belange der Raumordnung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) wird die Verbandsgemeinde Edenkoben als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Ortsgemeinde Edesheim selbst wird keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben.

Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt (vgl. nachstehende Abbildung). Mit der nun geplanten Ausweisung einer Sonderbaufläche für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel werden keine Vorrangausweisungen oder sonstigen flächenbezogenen Belange der Regionalplanung beeinträchtigt. Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

[2] Die ehemalige Region Rheinpfalz ist am 1. Januar 2006 im Verband Region Rhein-Neckar aufgegangen, der sich über die Grenzen der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz erstreckt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Rauminformationssystem RIS (Stand: 06/2021)

1.2 Ziele der Raumordnung

Darüber hinaus sind bei der Realisierung des Vorhabens die von Landes- und Regionalplanung definierten Ziele zum Thema großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz definiert diese im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel), der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar im Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe)“.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher insbesondere nachfolgende Kriterien der Landes- wie auch der Regionalplanung zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz i.V.m. 1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Interkommunales Abstimmungsgebot (Ziel 59 LEP IV Rheinland-Pfalz)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot / Beeinträchtigungsverbot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz i.V.m. 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Kongruenzgebot (Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

1.2.1 Wahrung des Zentralitätsgebotes

Ziel 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz	Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche 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 Grundversorgung [Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.] der Bevölkerung erforderlich ist.“	*„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.“*

Grundsätzlich sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig. Daher sind Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche eigentlich nur in Mittel- und Oberzentren zulässig, doch auch in Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern gelten großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² als zulässig, sofern sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar konkretisiert sogar, dass Einzelhandelsgroßprojekte in Rheinland-Pfalz auch in den Grundzentren mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m² realisiert werden können.

Die Gemeinde Edesheim liegt mit ihren rund 2.400 Einwohnern zwar knapp unter dem Schwellenwert an Einwohnern, ab welchem Einzelhandelsvorhaben bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig sind, doch bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um Erneuerungen im Bestand. Demnach soll ein bestehender Lebensmittelmarkt abgebrochen werden, damit ein neuer errichtet werden kann, welcher den heutigen Anforderungen gerecht wird. Dabei soll die Verkaufsfläche des Marktes selbst auf 1.199 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben führt darüber hinaus aus, dass außerhalb der Kernsiedlungsbereiche der Stadt Edenkoben und der Gemeinde Edesheim keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden sind. Dementsprechend versorgen diese die umgebenden Kommunen mit, was die Relevanz des Einzelhandelsstandorts in der Ortsgemeinde Edesheim hervorhebt.[3]

Weiterhin wird der hier in Rede stehende Vorhabenstandort als „Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive“ ausgewiesen. Der Standort weist zwar nicht die erforderlichen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf, doch er übernimmt die Nahversorgungsfunktion für die Ortsgemeinde Edesheim sowie weitere Ortsgemeinden. Die Defizite, die zur Nicht-Ausweisung eines zentralen

[3] Vgl. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben (09/2020), S. 35

Versorgungsbereichs führen, bestehen hinsichtlich des Grades der Nutzungsmischung, der städtebaulichen Dichte sowie der damit verbundenen Vitalität durch ergänzende Zentrenfunktionen, wie z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen.[4] Das Vorhaben bleibt entsprechend deutlich unter der in der Raumordnung formulierten Obergrenze an Verkaufsfläche und dient zudem der Grundversorgung der ansässigen und umgebenden Bevölkerungen. Das Ziel, das Zentralitätsgebot zu wahren, wird damit als erfüllt angesehen.

1.2.2 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebotes

Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz	Ziel 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“	*„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“*
Das hier in Rede stehende Vorhaben befindet sich im Ortskern der Gemeinde Edesheim, in einer städtebaulich integrierten Lage. Zudem handelt es sich um Erneuerungen an einem ausgewiesen Bestandsstandort mit einer nicht elementaren Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Anforderung, das städtebauliche Integrationsgebot zu wahren, wird damit als erfüllt angesehen.	

1.2.3 Wahrung des interkommunalen Abstimmungsgebotes

Ziel 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
„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	---

[4] Vgl. a.a.O., S. 55

sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“	
Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Lebemsmittelmarkt, welcher der Nahversorgung dient. Dementsprechend werden Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren als nahversorgungsrelevante Sortimente der Grundversorgung uneingeschränkt zugelassen. Weitere innenstadt- und durchaus auch nahversorgungsrelevante Sortimente, wie zum Beispiel Blumen, pharmazeutische Artikel und Schreibwaren werden auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Durch diese Ausdifferenzierung der zulässigen Sortimente, was eine Feinjustierung der Edenkobener Sortimentsliste darstellt, wird den Forderungen der Raumordnung nachgekommen. Das Ziel, das interkommunale Abstimmungsgebotes zu wahren, wird damit als erfüllt angesehen.	

1.2.4 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes

Ziel 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz:	Ziel 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
„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.“	*„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.“*
Beim vorliegenden Vorhaben sind keine der oben erläuterten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Entwicklung bezieht sich auf einen Bestandsstandort, der zudem im Einzelhandelskonzept als „Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive“ ausgewiesen ist. Der Standort übernimmt die Grundversorgungsfunktion für die ansässige sowie die umgebende Bevölkerung. Zudem wird das Sortiment auf die nahversorgungsrelevante Grundversorgung beschränkt. Das Ziel, das Nichtbeeinträchtigungsgebot zu wahren, wird damit als erfüllt angesehen.	

1.2.5 Wahrung des Kongruenzgebotes

LEP IV Rheinland-Pfalz	Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
---	„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.“
Dadurch dass der hier in Rede stehende Standort bereits im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben als „Bestandsstandort mit Entwicklungsperspektive“ ausgewiesen ist, sind die oben formulierten Bedingungen als abgegolten zu erachten, auch da die Ausweisung unter anderem in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, SGD Süd, erfolgte. Die zulässige Verkaufsfläche sowie das zulässige Warensortiment werden durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkret reglementiert, sodass der Vorhabenstandort nach wie vor der Grundversorgung der ansässigen und umgebenden Bevölkerung dienen wird. Das Ziel, das Kongruenzgebot zu wahren, wird damit als erfüllt angesehen.	

1.3 Standort- und sortimentsbezogene Ziele im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Hinsichtlich der räumlichen Zuordnung werden die folgenden Ziele im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vorgegeben:

- Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel 1.7.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Zentrenrelevante Randsortimente (Ziel 1.7.3.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

1.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

Ziel 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. 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.“*
Der Vorhabenstandort befindet sich zwar nicht in einem zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, doch da das Vorhaben der Nahversorgung dienen soll, ist die Ausnahmeregelung dieses Ziels einschlägig. Die notwendige städtebauliche Integration des Standortes ist gegeben und von negativen städtebaulichen Auswirkungen ist bei der Entwicklung im Bestand nicht auszugehen. Zudem hat das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben den Standort als „Bestandsstandort mit Entwicklungsperspektive“ ausgewiesen. Die Anforderungen des oben formulierten Ziels der Raumordnung werden daher als erfüllt angesehen.

1.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte

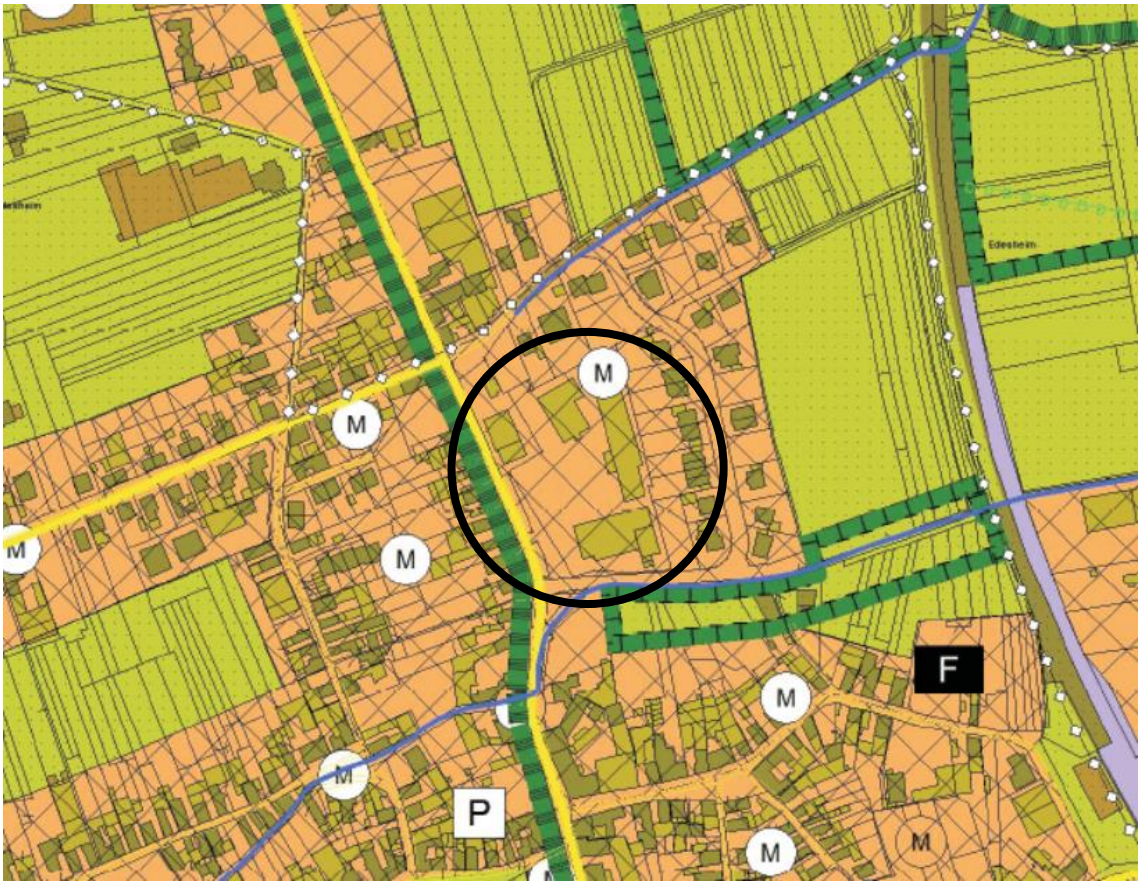
Ziel 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. *Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.“*
Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grundversorgung. Das Sortiment wird dabei auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beschränkt. Alle weiteren innenstadt- und nahversorgungsrelevanten sowie innenstadtrelevante Sortimente nach der Edenkobener Sortimentsliste werden lediglich als Randsortiment auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Da zudem der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben als „Bestandsstandort mit Entwicklungsperspektive“ eingestuft wird, wird durch das Vorhaben kein Konflikt mit dem im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar definierten Ziel ausgelöst.

1.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente

Ziel 1.7.3.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
„Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.“
Gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind innenstadtrelevante Randsortimente in den Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte sowie in den definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind dann auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Lebensmittelmarkt mit bedingt innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt und der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben als „Bestandsstandort mit Entwicklungsperspektive“ ausgewiesen wird und der Grundversorgung der ansässigen und umgebenden Bevölkerung dient, wird hier kein Konflikt mit dem Ziel des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gesehen.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan „Einkaufsmarkt“ zwar nicht dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben, doch bei einer Verkaufsflächenzunahme von insgesamt 353 m² an einem bestehenden Standort wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung grundsätzlich gewahrt. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.



Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben (3. Fortschreibung aus dem Jahr 2013)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben vom September 2022 bewertet die Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet wie folgt:

„Hinsichtlich der Analyse der gesamtverbandsgemeindlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Verbandsgemeinde Edenkoben dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Edenkoben übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 20.179 Einwohner im eigenen Verbandsgemeindegebiet (grundzentraler Kongruenzraum).
- Die Verbandsgemeinde Edenkoben ist in mehrere, insgesamt 16, relativ kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortsgemeinden** gegliedert. In der Stadt Edenkoben wohnen rd. 33 % der gesamten Einwohner der Verbandgemeinde.
- Die Verbandsgemeinde Edenkoben nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein, ist aber von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (v.a. Neustadt a.d.W. und Landau) sowie diversen Grundzentren in direkter Nachbarschaft (u.a. Maikammer/Kirrweiler, Offenbach/Queich) umgeben. Die nächsten Oberzentren (Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Karlsruhe) sind in deutlich unter einer Stunde PKW-Fahrzeit zu erreichen. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die L 516 und A 65 ist von einem **überdurchschnittlichen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtverbandsgemeindliche Nachfragesituation

- In der Verbandsgemeinde Edenkoben beträgt die gemittelte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer rd. 105** und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Gesamtverbandsgemeindliche Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,87 m² je Einwohner deutlich **unter dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Edenkoben sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Zu den städtebaulich integrierten Lagen zählen zudem auch der Lagebereich Innenstadt sowie der Lagebereich Luitpoldstraße Edenkoben. Dennoch sind rd. 28 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Edenkoben ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe, der gesamtverbandsgemeindlichen Verkaufsfläche

und der Verkaufsflächenausstattung als **unterdurchschnittlich** für ein Mittelzentrum zu bewerten.

- Dies wird durch **eine niedrige Einzelhandelszentralität** von rd. 36 der Verbandsgemeinde bestätigt, die je nach Warengruppe differenziert ausfällt. Die niedrige Einzelhandelszentralität begründet sich durch fehlende Angebotsstrukturen, die daraus resultieren, dass das Mittelzentrum Edenkoben bzw. die Verbandsgemeinde im Überlappungsbereich der Einzugsgebiete der Mittelzentren Neustadt a.d.W. und Landau liegt.
- In den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind mit Zentralitäten von rd. 49 ein **deutlicher Kaufkraftabfluss** in das Umland festzustellen. Mit einer Zentralität von rd. 76 in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist auch ein **Kaufkraftabfluss** festzustellen, jedoch ist dieser nicht so signifikant ausgeprägt wie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 26 bzw. rd. 13 ebenfalls **signifikante Kaufkraftabflüsse** in umliegende Kommunen zu verzeichnen.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Verbandsgemeinde Edenkoben mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,26 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,04 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund der angesprochenen Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Edenkoben die Ausstattung mit einem Drogeriefachmarkt auf Grundlage der Standortanforderungen und der Siedlungsstrukturen als grundsätzlich positiv einzuschätzen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) als **eher ausgewogen** zu bewerten aufgrund des Bestehens eines SB-Warenhauses sowie eines Lebensmittelsupermarktes und eines Lebensmitteldiscounters im Bereich NuG.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in der Verbandsgemeinde Edenkoben ein **wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen. In den siedlungsräumlich abgesetzten Ortsgemeinden im östlichen und südwestlichen Bereich des Verbandsgemeindegebietes ist keine fußläufige Versorgung in einem marktübliche Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Ortsgemeinden über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben auf der einen Seite und der Sicherung des Stadtkerns als soziale und kulturelle Mitte der Verbandsgemeinde auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere

vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.“[5]

Weiterhin werden übergeordnete Zielvorstellung für die Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Edenkoben formuliert. Hierzu zählen in absteigender Priorität die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Edenkoben, die Stärkung der beiden in Edenkoben ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Sinne der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an konzeptionell sinnvollen Standorten.[6]

Hinsichtlich des dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundliegenden Vorhabenstandort kommt das Einzelhandelskonzept zu der nachfolgenden Einschätzung hinsichtlich der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich:

„Neben der Innenstadt sowie dem Standortbereich Luitpoldstraße ist ein weiterer Bereich mit einer gewissen Funktionsbündelung und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennbar, der Standortbereich Staatsstraße Edesheim. Der Standortbereich weist jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf. Insbesondere ist bei dem Standortbereich der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass dieser Standort durchaus Nahversorgungsfunktionen für die Ortsgemeinde Edesheim und weitere Ortsgemeinden übernimmt bzw. übernehmen kann und wird deshalb als **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive** in der Ortsgemeinde Edesheim ausgewiesen.

[…]

Angesichts dessen wird empfohlen, die angesprochenen Bereiche Innenstadt Edenkoben und den Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben sowie den Standortbereich in Edesheim für den strukturprägenden Einzelhandel, v.a. für den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern, um die vorhandenen Standorte ggf. im Rahmen der Zulässigkeiten des LEP IV Rheinland-Pfalz weiter zu entwickeln.“[7]

Es erfolgen für den Vorhabenstandort die untenstehenden Handlungsempfehlungen:

Der Vorhabenstandort Staatsstraße Edesheim „[…] nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung für die Ortsgemeinde Edesheim sowie die umliegenden Ortsgemeinden eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive** ausgewiesen.

Der Standortbereich ist aktuell im Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Edesheim als Mischgebiet festgesetzt, jedoch bauleitplanerisch noch nicht gefasst.

Aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion des Standortes für die Ortsgemeinde Edesheim und angrenzende Ortsgemeinden sowie den ermittelten

[5] Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben (09/2020), S. 35-37
[6] Vgl. a.a.O., S. 47f.
[7] a.a.O., S.

absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen […] erscheint aus fachgutachterlicher Sicht eine GVKF für den Lebensmittelmarkt von 800 - 1.200 m² konzeptionell sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgerochen:

- Ausweisung als **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandsschutz und im Rahmen der Standortsicherung funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes für die Ortsgemeinde Edesheim sowie die angrenzenden Ortsgemeinden.
- Weitere Lebensmittelmärkte sind an diesem Standort auszuschließen.
- Insbesondere keine Ansiedlung von Fachgeschäften mit innenstadtrelevantem sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Ausnahme Bäckerei, Kiosk sowie Postshop).“[8]

[8] a.a.O., S- 67-69

2. Naturschutzrechtliche Ausweisungen

2.1 Schutzgebiete und -objekte

2.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder

Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich jedoch das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Modenbachniederung“ (FFH-6715-301).

Abbildung: Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zum nächstgelegenen FFH-Gebiet (Quelle: LANIS RLP, 06/2021)

FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)

Es handelt sich um ein ausgedehntes, ost-west orientiertes Fließgewässer- und Bachauensystem mit vielfältig strukturierten Grünland- und Fließgewässerbiotopen inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Konkret formulierte Schutzziele liegen für das Gebiet nicht vor. Da die geplante Bebauung im Ortsinneren stattfinden soll und der Geltungsbereich bereits bebaut sowie bereits in Teilen der Nahversorgung in Form von Einzelhandel dient, sind erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens nicht zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht zudem der aktuellen Nutzung.

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

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

Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,

- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Entwicklungszone des Naturparks und Biosphärenreservats „Pfälzerwald“ (NTP-073-056).

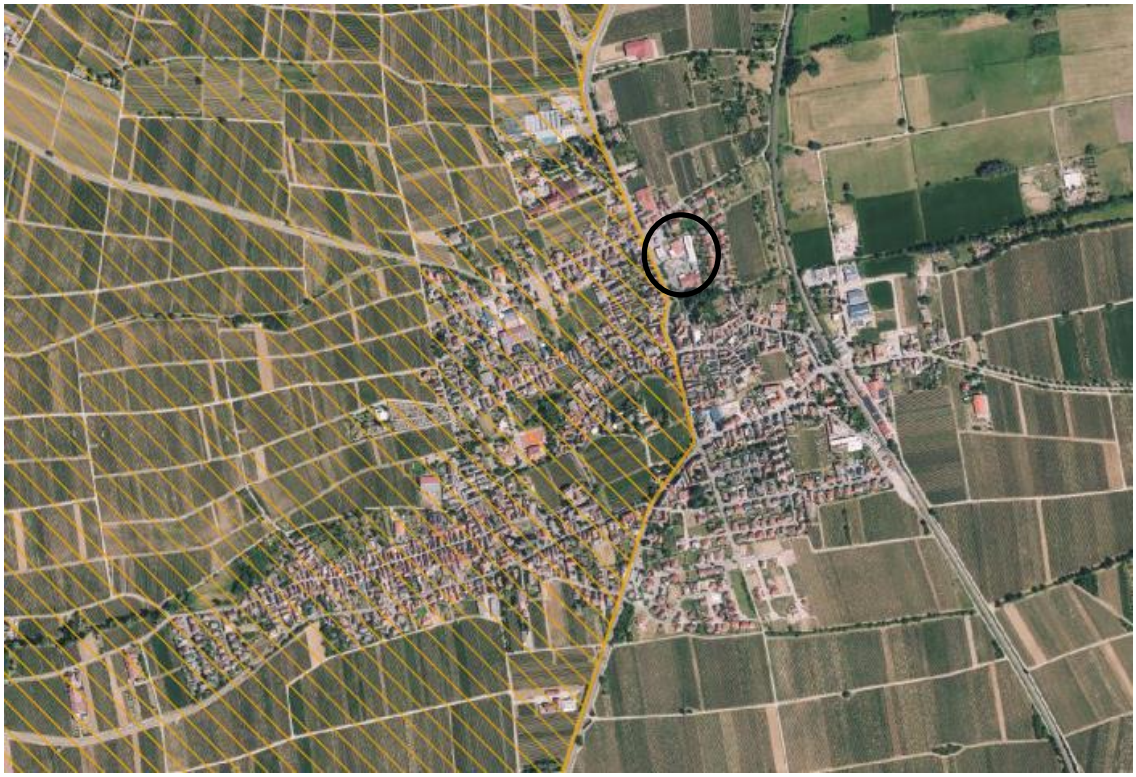
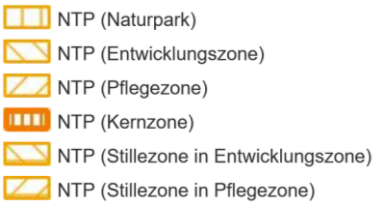


Abbildung: Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Entwicklungszone des Naturparks „Pfälzerwald“ (Quelle: LANIS RLP, 06/2021)



Gemäß **§ 8 Abs. 1 Nr. 2** der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23.07.2020 sind Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach **§ 34** des Baugesetzbuches von den Schutzbestimmungen nach **§ 7** der Landesverordnung ausgenommen.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2 Biotope

2.2.1 Biotopkataster Rheinland-Pfalz

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

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

3. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Aspekte

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

Zur Feststellung, ob mit der Planung artenschutzrechtliche Aspekte nach § 44 BNatSchG betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung (BBP, 09/2021) durchgeführt.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung

Planungsrelevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Großteil planungsrelevanter Arten (u.a. der Artengruppen Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Säugetiere, Schmetterlinge) des FFH-Anhang-IV können erhebliche Auswirkungen / der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der Großteil der Lampen auf den Stellplätzen und am Bestandsgebäude des Edekas weisen eine Öffnung auf, welche von im Plangebiet vorkommenden Haussperlingen als Niststandort genutzt wurde.

Weiter stellen die Baumreihen im Randbereich geeignete Brutstätten für Vogelarten dar, auch wenn zum Zeitpunkt der Begehung keine Nester nachgewiesen werden konnten. Auf Basis dieser Datengrundlage können die erforderlichen artenschutzrechtlichen Bewertungen getroffen und die notwendigen Maßnahmen festgelegt werden. Eine tiefergehende Kartierung ist nicht erforderlich.

Bei der Begehung am 21.05.2021 wurde ein einzelnes Mauereidechsenweibchen am Zaun des nördlichen leerstehenden Gebäudes gesichtet. Generell ist das Plangebiet im Hinblick als Lebensraum für Mauereidechsen als schlecht zu bewerten. Starke Störwirkungen durch Autos und Menschen sind vorhanden sowie Prädation durch Hauskatzen ist möglich. Durch die umliegenden Straßen gibt es eine starke Barrierewirkung. Eine Gefährdung durch Überfahren ist im aktuellen Zustand gegeben.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Südliche Weinstraße wurde am 20.07.2021 eine weitere Begehung durchgeführt. Trotz optimaler Witterung (ca. 25 °C, trocken) konnte bei dieser Begehung kein Nachweis erbracht werden.

Es ist möglich, dass es sich bei der Mauereidechse um ein einzelnes Individuum auf der Durchwanderung aus umliegenden Nutzgärten handelte. Um jedoch Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sollten die Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung gesichert und bei Sichtung planungsrelevanter Individuen gegebenenfalls eine Umsiedelung in ein geeignetes Ersatzhabitat vollzogen werden. Um

das erneute Einwandern während der Bauarbeiten zu verhindern, ist die Errichtung eines Reptilienzauns notwendig.

Für die Artengruppe der Vögel sowie für die Mauereidechse sind daher Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Das Plangebiet befindet sich jedoch in der Zone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes (WSG) Venningen. Die Ge- und Verbote der zukünftigen Rechtsverordnung des WSGs sind zu beachten.

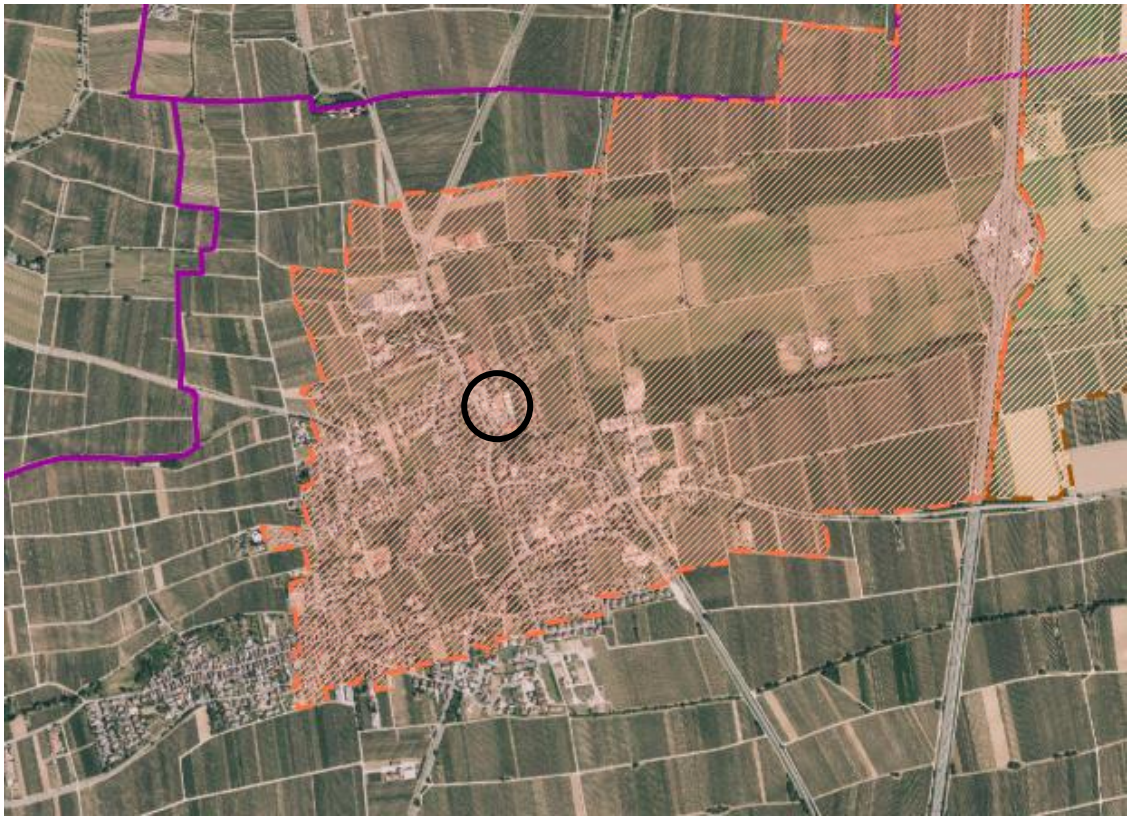


Abbildung: Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet im Festsetzungsverfahren (Quelle: Geoportal Wasser, entnommen 07/2021)

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut und versiegelt. Es gilt der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der geplanten Nutzung (Einzelhandel) nicht zu erwarten.

4.2 Gewässer

Im Plangebiet selbst sind keinerlei Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Modenbach, ein Gewässer III. Ordnung unmittelbar angrenzend im Süden des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes verläuft der Bordengraben, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung.

4.3 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

4.4 Starkregen und Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der örtlichen Verhältnisse kann es durch Regenereignisse größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze zu Überlastungen im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen.[9]

Gemäß der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen ist die Ortslage von Edesheim als hoch gefährdet eingestuft (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Planbereich ist in Bezug auf Starkregen mit potentiellen Überflutungen an Tiefenlinien in dem kompletten Planbereich sowie mit geringen Abflusskonzentrationen zu rechnen. Gebäude die in diesen Bereichen liegen drohen Schaden zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) eine entsprechende Vorsorge gegen eindringendes Wasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotential zu minimieren.

Östlich des Plangebietes befindet sich entlang des Modenbach in Richtung Osten ein durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Zur Ortslage hin wird der Bereich entlang des Modenbach als hochwassergefährdetes Gebiet eingestuft.

[9] Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Edenkoben und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut
- hoch
- mäßig
- gering
- hohe Gefährdung durch Flusshochwasser

Wirkungsbereiche: Pot. Überflutung an Tiefenlinien

Sturzflut-Entstehungsgebiete Flachland, Abflusskonzentration nach EZG
- sehr hoch (EZG > 10.000 m²)
- hoch (EZG 5.000 - 10.000 m²)
- mäßig (EZG 2.500 - 5.000 m²)
- gering (EZG 1.000 - 2.500 m²)

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (festgesetzt)
- durch RVO verbindlich festgesetzt (§83 Abs.1 u. 2 LWG)
- Hochwasserschutzanlage (ÜSG per Gesetz, §83 Abs. 4 LWG)
- Vorläufig sichergestelltes ÜSG (§76 Abs. 3 WHG)

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich)
- Hochwassergefährdetes Gebiet

Abbildung: Lage des Plangebietes in der Starkregenkarte (Quelle: Geoportal Wasser, entnommen 11/2022)

5. Archäologische Rahmenbedingungen

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der des Bebauungsplans eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen römerzeitlichen oder mittelalterlichen sog. Knüppeldamm (Fdst. Edesheim 9).

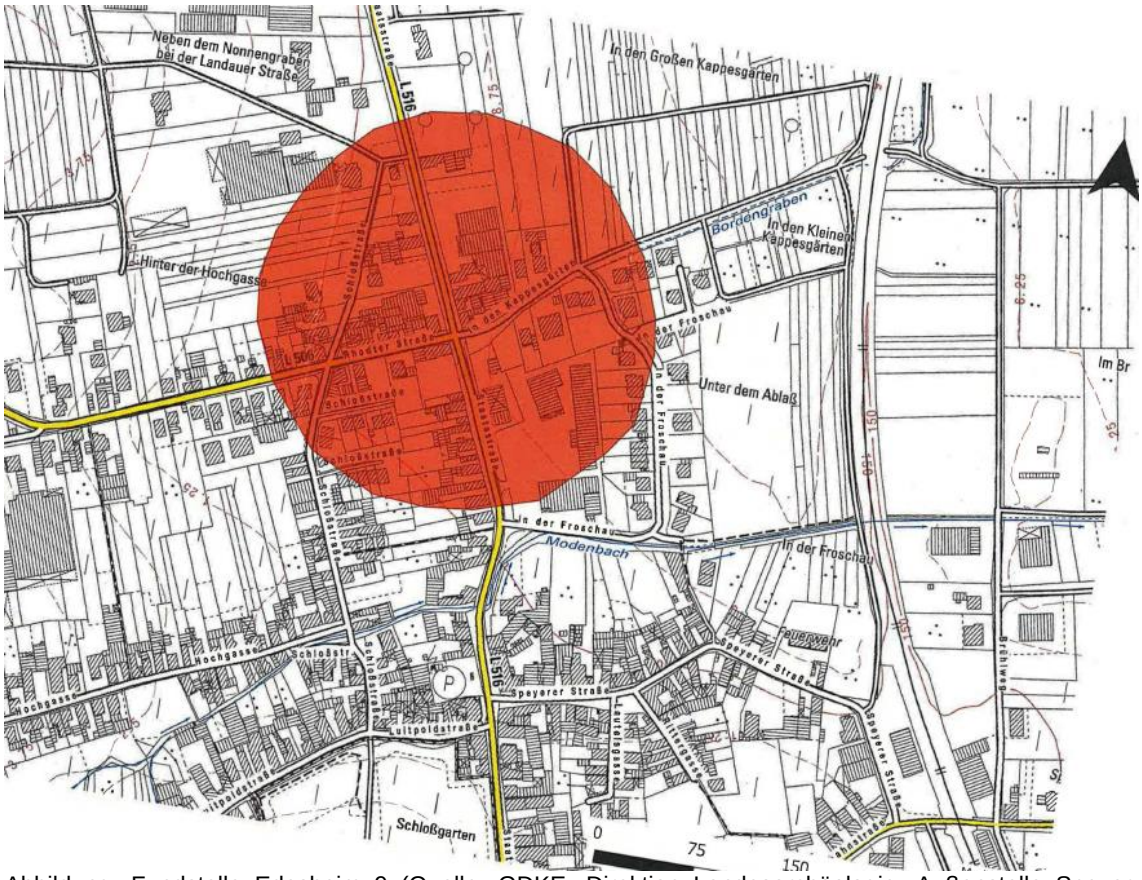


Abbildung: Fundstelle Edesheim 9 (Quelle: GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Stellungnahme vom 29.01.2022)

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz v.om 26.11.2008 (GVBI.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließung. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Pkt. 2 DSchG. Für die späteren Erdarbeiten liegt diese Meldepflicht beim Bauträger / der Bauherrschaft.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der

evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt werden oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Baugrunderkundung

Von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Der geotechnische Bericht vom 08.3.2022 beschreibt den Baugrund, enthält eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung und Ausführungen zur Gebäudegründung. Neben erdbautechnischen Hinweisen und einer orientierenden abfallrechtlichen Voruntersuchung werden weitere Empfehlungen zum Straßenbau und der Bodenverbesserung, zur Qualitätssicherung sowie zur Gebäudeabdichtung gegeben. Der vollständige geotechnische Bericht ist gemeinsam mit dem Bebauungsplanunterlagen bei der Verbandsgemeinde Edenkoben einzusehen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden nachfolgend lediglich die zentralen Ausführungen zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Versickerungsfähigkeit des Baugrundes) sowie zur orientierenden abfallrechtlichen Voruntersuchung (Altlastensituation) wiedergegeben.

6.1 Versickerungseignung der Böden

Die **Auffüllungen des SG I** weisen gemäß Literaturangaben Durchlässigkeitsbeiwerte k_f zwischen 10^{-3} und 10^{-9} m/s auf. Sie sind demnach gemas DIN 18130 als *stark durchlässig* bis *schwach durchlässig* zu klassifizieren und wären eine gezielte Versickerung als **teilweise geeignet** zu beurteilen. Jedoch ist anzumerken, dass in Auffüllungen nur versickert werden darf, wenn diese Schichten nachweislich unbelastet sind (Z0 Zuordnungsklasse). **Aufgrund der orientierenden Analytik, die aus einer Mischprobe der Auffüllungen sowie der anstehenden Böden zusammengestellt wurde, ist eine Versickerung in den Auffüllungen nicht möglich.**

Die **bindigen Böden des Schichtgliedes SG II** weisen gemäß den Literaturangaben Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen 10^{-6} – 10^{-11} m/s auf und werden als *schwach durchlässig* bis *nahezu wasserundurchlässig* klassifiziert.

Gemäß des durchgeführten Laborversuches und des durchgeführten Feldversuches weisen die natürlich anstehenden bindigen Böden der Bodengruppe SU* k_f-Werte zwischen 2,1 x 10^{-7} m/s und 4,2 x 10^{-8} m/s auf, womit die Böden für eine Versickerung **nicht geeignet** sind.

6.2 Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung

Bei der untersuchten Mischprobe wurden Überschreitungen des Arsen- und Kupfergehaltes im Eluat festgestellt.

Der Arsen-Gehalt in der Probe erfordert jedoch zwangsläufig eine Einstufung in die Zuordnungsklasse **Z2**. Das Material ist für die Verwertung in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, i.d.R. unter versiegelten Flächen, geeignet.

7. Entwässerungskonzept der geplanten Niederschlagswasserableitung

Vom Planungsbüro Sappok, Primasens, wurde ein Entwässerungskonzept mit folgender Kurzbeschreibung (Stand: 28.04.2022) erarbeitet:

„Im jetzigen Zustand wird das gesamte Regenwasser einer Doppelzisterne zugeführt, mittels einer Doppelpumpenanlage über die Rückstauebene gehoben und dann als Freispiegelentwässerung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Neuplanung sieht vor den Gartenmarkt, sowie einen Teil der Werkhallten (ca. 50 %) und der Parkflächen mit den dazugehörigen Fahrbahnen im Bestand bestehen zu lassen. Die Planung sieht vor den Lebensmittelmarkt und einen Teil der Werkhallen (ca. 50 %) zurückzubauen und eine komplett neuen Nahversorgungsmarkt zu erstellen. Grundsätzlich ist geplant die vorhandene Situation beizubehalten, d.h. das Regenwasser weiterhin in die Doppelzisterne einzuleiten und mittels den Doppelpumpen der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Insgesamt ergibt sich aber eine wesentlich günstigere Situation. Die insgesamt befestigten, abflusswirksamen Flächen (Gebäude und Außenanlagen) werden sich im wesentlich nicht, auf jeden Fall aber nicht nachteilig, ändern. Auf dem Dach des Nahversorgungsmarktes ist auf einer Fläche von ca. 1.500 m² eine Dachbegrünung geplant, was die gesamt anfallende Abflussmengen reduziert und als ergänzende Rückhaltung dient.“

Der Antrag auf Erteilung einer Einleiterlaubnis zum Planungsvorhaben wurde mit Datum vom 31.05.2022 gestellt. Gemäß Rückmeldung von der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, am 29.08.2022 wurde die Erlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Modenbach aufgrund der durch das Büro Sappok eingereichten Antragsunterlagen erteilt.

Die zentralen Rahmenbedingungen zur Niederschlagswasserableitung werden nachfolgend wiedergegeben: „Die Planung sieht vor, das Regenwasser der Dachflächen und Außenanlagen in Sammelkanälen mit natürlichem Gefälle in einer Rückhaltung (Doppelzisterne) einzuleiten und dann als gedrosselte Ableitung in den Vorfluter (Modenbach) mit 5 bis 10 l/s je Hektar einzuleiten. Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt ca. 8.100 m² = 0,81 ha. Die tatsächliche Einleitmenge beträgt demnach 8,1 l/s. Es ist geplant den Notüberlauf der Zisternen als Freispiegelentwässerung in das öffentliche Kanalnetz, am bestehenden Hausanschluss einzuleiten.“

8. Hinweise und Empfehlungen 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, sind nachfolgend als Hinweise abgedruckt.

8.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

8.2 Hinweise zur 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. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radonpotentialkarte (www.geoportal.rlp.de) erstellt. Die Karte enthält sechs Radonpotential-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, sodass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bau-planung herangezogen werden kann. Hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher ein der Radonsituation angepasstes Bauen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens sechs je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation

auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und entsprechendes Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt (E-Mail: ra-don@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

8.3 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trenn-wänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeinde Edenkoben erfragt werden.

8.3.1 Hinweise zum Schutz von Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, vgl. Planzeichnung. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der

vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien je-derzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabel-schächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel-ziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

8.3.2 Hinweise zum Schutz von Gasleitungen

Flachwurzelnde Begrünung (Wurzeltiefe max. 0,3 m) über der Gasleitung ist erlaubt.

Abstand von Sträuchern rechts und links der Trasse	1,0 m
Abstand von Bäumen und Bauwerken jeder Art rechts und links der Trasse	2,0m
Bei einer Kreuzung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Mindestabstand	0,2 m
Bei einer Paralalleführung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Abstand mindestens	0,4m

Weitere Maßnahmen:

- Die genaue Lage der Gasleitung muss vor Baubeginn durch Suchschlitze ermittelt werden.
- In Leitungsnähe ist nur Handschachtung erlaubt.
- Beim Einsatz einer Bodendurchschlagrakete oder eines Erdbohrgerätes ist die Gasleitung im Kreuzungsbereich freizulegen.
- Schäden an der Gasleitung oder an der Isolierung sind vor dem Verfüllen unbedingt der Pfalzgas GmbH. zu melden.
- Bei einer Wiedereinfüllung der Baugrube ist die Gasleitung allseitig mit 10 cm Sand zu umhüllen. Bei PE-HD-Gasleitungen muss über dem Rohr 30 cm Sand eingefüllt werden.

8.4 Grüngestaltung und Grenzabstände

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

8.5 Hinweise zum Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

8.6 Hinweise zum Schutz des Oberbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der biologisch aktive Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder zu verwenden, z.B. zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderweitige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

8.7 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde eine orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung mit dem folgenden Ergebnis durchgeführt: Bei der untersuchten Mischprobe wurden Überschreitungen des Arsen- und Kupfergehaltes im Eluat festgestellt. Der Arsen-Gehalt in der Probe erfordert jedoch zwangsläufig eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z2. Das Material ist für die Verwertung in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, i.d.R. unter versiegelten Flächen, geeignet. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist unverzüglich der Gutachter zur abfallrechtlichen Deklaration hinzuzuziehen.

Der SGD Süd, RegWAB sind keine bodenschutzrelevanten Flächen im Plangebiet bekannt. Zudem sind Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen weder bei der Ortsgemeinde Edesheim noch bei der Verbandsgemeinde Edenkoben bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) an-getroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt, umgehend zu informieren.

8.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, zur Versickerung zu bringen.

Die Beeinflussung von evtl. Altlasten ist hierbei auszuschließen. Für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. über Rigolen, Mulden-Rigolen etc.) in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen abfließt, die größer als 50 m² sind, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Die technischen Regeln, hier DIN 1986, 1988 und 2001 sind entsprechend zu beachten.

8.9 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen (§ 33 Abs. 1 LBauO) führen.

Zu Gebäuden, deren Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Der Zu- oder Durchgang muss 1,25 m breit sein.

Bei Gebäuden, die nicht Hochhäuser sind, darf der zweite Rettungsweg gemäß Landesbauordnung (LBauO) über mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen (Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige geeignete Stellen) führen.

Gemäß Anlage E zur VV-TB Rheinland-RP „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind bei Gebäuden bis einschließlich Gebäudeklasse 3 gemäß § 2 LBauO Bewegungsflächen und ab Gebäudeklasse 4 gemäß § 2 LBauO Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie die entsprechenden Zugänglichkeiten herzustellen. Sofern vorgenannte Aufstellflächen nicht umgesetzt werden können, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Neben der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

Hausnummern sind nachvollziehbar und bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/ Baustellen anzubringen. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

8.10 Hinweise zu DIN-Vorschriften, technischen Regelwerken und Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben (Poststraße 23, 67480 Edenkoben) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

8.11 Hinweise zur geothermischen Nutzung

Hinsichtlich des möglichen Baus und Betriebs geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können über die zuständige Untere Wasserbehörde eingeholt werden.

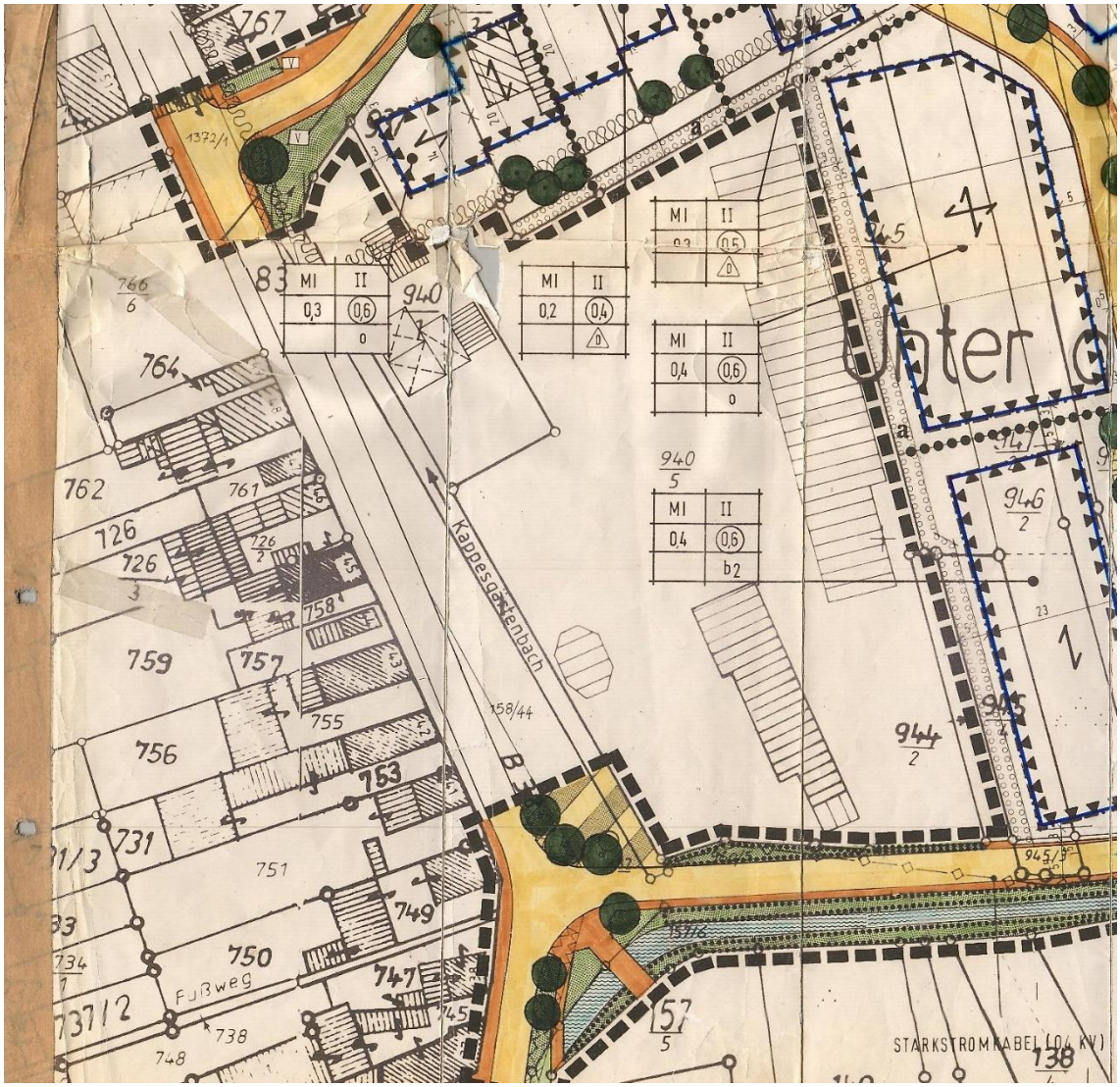
Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme/Lithium „Kerner“. Inhaberin der Berechtigung ist die Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52, 76227 Karlsruhe.

9. Sonstiges

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

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Einkaufsmarkt“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem Ablass“. Es gilt folgendes: Der Bebauungsplan „Einkaufsmarkt“ löst in den Teilbereichen der Überlagerung die Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter dem Ablass“ ab.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Unter dem Ablass“
Quelle: Ortsgemeinde Edesheim

Bei dem überlagerten Bereich handelt es sich zum einen um die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegleitgrün in Form von drei Bäumen. Zum anderen handelt es sich um eine Fläche (Flurstück 947/5) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB).

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Kennzeichnung der Überlagerung
Quelle: eigene Darstellung (Stand: 06/2021)

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei so weiterentwickelt werden, dass es den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

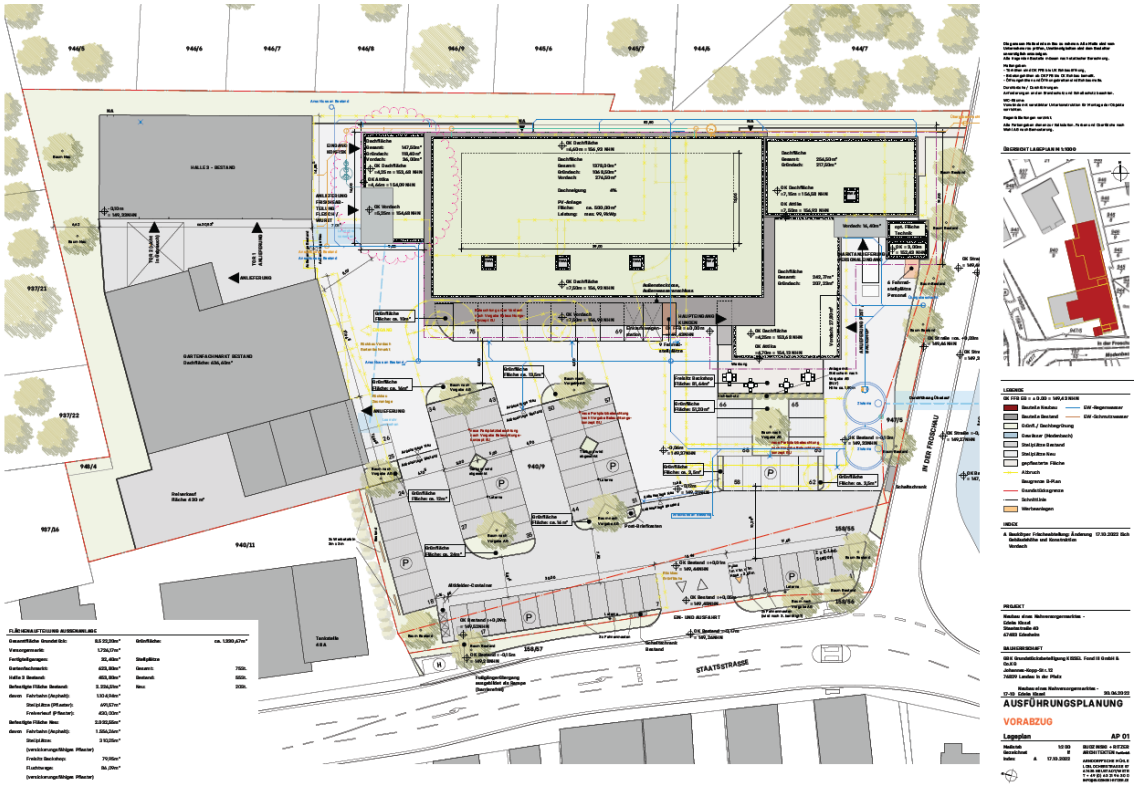
Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt, ein Sondergebiet für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitzustellen. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind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

- die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit dem Erhalt des bestehenden Versorgungsstandortes,
- die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die gezielte Nutzung eines Bestandsstandortes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs sollen bis auf die beiden nördlichen („Gartenfachmarkt“ sowie „Halle 3“) abgebrochen werden. Die abzubrechenden Gebäude kommen aufgrund ihrer Substanz sowie Zuschnitte nicht für eine Nachnutzung in Frage. Der bestehende Lebensmittelmarkt erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen modernen und damit zukunftsfähigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung. Zur Sicherung des Standorts wird daher ein neuer Verbrauchermarkt auf dem frei gemachten Baufeld errichtet.

Das neue Gebäude rückt an die rückwärtige (östliche) sowie die südliche Grundstücksgrenze heran (vgl. Lageplan). Hierdurch kann das Plangebiet optimal unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen ausgenutzt werden. Zugleich wird die im Osten benachbarte Wohnbebauung durch das Gebäude vor dem Lärm abgeschirmt, der sich aus der Parkplatznutzung ergibt. Gegenüber der Bestandsnutzung werden auch die einzelnen Parkplätze neu angeordnet, um die Auslastung sowie die Fahrbeziehungen zu optimieren.



Lageplan– Neubau eines Nahversorgermarktes (Vorabzug Ausführungsplanung)
Quelle: Budzinski+Ritzer Architekten PartGmbH (Stand 10/2022)

Der Neubau soll entsprechend der heutigen Anforderungen an einen modernen Verbrauchermarkt einen optimierten Grundriss erhalten, wobei zugleich die Gesamtverkaufsfläche des Marktes von 674 m² im Bestand auf maximal 1.199 m² vergrößert werden soll. Damit fällt der Lebensmittelmarkt in die Kategorie des großflächigen Einzelhandels (> 800 m²).

Zudem sollen die ergänzenden Shops Backshop/ Café sowie Post/ Lotto/ Zeitschriften ebenfalls in ihren Verkaufsflächen vergrößert bzw. optimiert werden: Im Bestand entfallen auf den Backshop bzw. das Café 28 m² und auf den Post-Shop 60 m² Verkaufsfläche.

Weiterhin werden sämtliche Lager- und Nebenräume angepasst und auch in ihren Flächen erweitert werden. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss (Technik- und Sozialräume) erfahren hingegen keine Flächenveränderungen.

Das Dach des neuen Lebensmittelmarktes soll begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage für den Eigenbedarf ausgestattet werden.

Der Parkplatz wird entsprechend der baulichen und flächigen Veränderungen ebenfalls neu angeordnet, wodurch sich die Anzahl der Stellplätze von derzeit 80 auf insgesamt 75 Stellplätze reduziert. Einige der bestehenden Parkplätze bleiben erhalten und werden in die neue Gestaltung übernommen.

3. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von Westen an die „Staatsstraße“ verkehrlich angebunden. Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden weiterhin über die bestehenden Anschlüsse erfolgen. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Umbau bzw. Abriss und Neubau im Bestand handelt, werden keine neuen

Erschließungsmaßnahmen notwendig.

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a 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.

1. Bestandssituation

Das bereits durch den Einzelhandel genutzte Plangebiet stellt sich als größtenteils versiegelte und bebaute Fläche innerhalb des Ortskerns von Edesheim dar. Lediglich im Südwesten und Süden des Plangebietes ist Straßenbegleitgrün in Form von Winter-Linden und Spitz-Ahorn, sowie Gebüschen vorhanden und an der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein 3 m breiter Grünstreifen vorhanden. Im Bereich der Stellplätze sind einzelne kleinflächige Grüninseln mit Einzelbäumen vorhanden. Die Bäume weisen keine Höhlen oder Spalten auf, die als Brut- bzw. Quartierstätte genutzt werden könnten, auf.

2. Bewertung des Plangebietes

Durch die bereits großflächig bestehende Versiegelung innerhalb des Plangebiets sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden. Durch die Versiegelung gingen zudem natürliche Versickerungsflächen verloren, was grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge hat. Auch die klimatische Situation im Plangebiet stellt sich durch den hohen Versiegelungsgrad als bereits stark belastet dar.

Planungsrelevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Großteil planungsrelevanter Arten (u.a. der Artengruppen Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Säugetiere, Schmetterlinge) des FFH-Anhang-IV können erhebliche Auswirkungen / der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die kaum vorhandenen Grünstrukturen lassen darauf schließen, dass das Plangebiet als Brut- und Lebensraum eine deutlich untergeordnete Rolle spielt. Während einer Begehung (BBP 05/2021) konnten an Gebäuden und in Lampen Nester von Haussperlingen nachgewiesen werden, an den leerstehenden Gebäuden konnten jedoch von außerhalb keine Artennachweise (Individuen, Nester/Quartiere) von Fledermäusen erbracht werden.

Gleichwohl könnten vor allem bei längerem Leerstand die bestehenden Gebäude von verschiedenen Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) genutzt werden. Um **Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden,** sollten deshalb die Gebäude vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme erneut durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten überprüft werden.

Bei einer Begehung am 21.05.2021 wurde ein einzelnes Mauereidechsenweibchen beobachtet, die Sichtung konnte bei einer erneuten Begehung am 20.07.2021 nicht mehr bestätigt werden.

Für die Artengruppe der Vögel sowie für die Mauereidechse sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Begehung am 21.05.2021 wurde ein einzelnes Mauereidechsenweibchen am Zaun des nördlichen leerstehenden Gebäudes gesichtet. Generell ist das Plangebiet im Hinblick als Lebensraum für Mauereidechsen als schlecht zu bewerten. Starke Störwirkungen durch Autos und Menschen sind vorhanden sowie Prädation durch Hauskatzen ist möglich. Durch die umliegenden Straßen gibt es eine starke Barrierewirkung. Eine Gefährdung durch Überfahren ist im aktuellen Zustand gegeben.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Südliche Weinstraße wurde am 20.07.2021 eine weitere Begehung bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt, bei der keine Mauereidechse nachgewiesen werden konnte.

Für die Artengruppe der Vögel sowie für die Mauereidechse sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese sind in den Textfestsetzungen in Kapitel A unter Punkt 3.4 tabellarisch zusammengestellt.

Weiterhin ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten einzuhalten.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

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

Gleichwohl sollte im Rahmen des Umbaus eines bisher für den Einzelhandel genutzten Standortes die Chance genutzt werden, den Bereich des Plangebietes durch landespflegerische sowie grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten.

So wirken sich ein Verbot von Kies- und Schotterbelägen sowie die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von nicht überbauten Freiflächen nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen natürlichen Retentionsraum und tragen dazu bei, ein attraktives Ortsbild in diesem Bereich zu schaffen.

Durch die Begrünung der Dächer kann zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen wird empfohlen, folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Dachbegrünung
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
- Begrünung von Stellplätzen
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung der neuen Stellplätze
- Verbot von Kies-/Schotterbelägen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Weiterhin wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben (hier v.a. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sowie § 24 (3) LNatSchG) verwiesen.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der vorstehend geschilderten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets geschieht zum einen, um der kommunalen Entwicklungsabsicht „langfristige Sicherung der lokalen Grundversorgung in der Gemeinde“ Rechnung zu tragen. Zudem kommt die Ortsgemeinde Edesheim mit der Ausweisung des Sondergebiets auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Um den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Festsetzung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zu entsprechen, wurde es im Sinne einer vorhabenbezogenen Kontingentierung als ausreichend erachtet, maximale Verkaufsflächenobergrenzen für den Markt inklusive der ergänzenden Verkaufsflächen von Back- und Post-Shop und von insgesamt 1.199 m² festzusetzen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche weitere Sortimente zugelassen sind. Hierunter fallen die sonstigen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben.

Weiterhin zugelassen sind im Sonstigen Sondergebiet dem Lebensmittelvollsortimenter sowie dem Back- und dem Post-Shop zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen zulässigen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen geregelt. In diesem Zusammenhang orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am geplanten Vorhaben aus.

Für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ wird eine GRZ von 0,4 bestimmt. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf jedoch in diesem Bereich die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Diese Überschreitung hat auf Grund der Vornutzung keine wesentliche Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Zudem wird hierdurch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Weiterentwicklung eines Bestandsstandortes Rechnung getragen.

Durch die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse auf eins soll insbesondere sichergestellt werden, dass eine Realisierung der Verkaufsfläche im Plangebiet lediglich im untersuchten und als zulässig erachteten Rahmen erfolgt.

Um unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden, wird im Bebauungsplan grundsätzlich eine Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in Form der Trauf- sowie der Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt (TH_{max} = 156,4 m ü. NHN ≙ 7 m über Geländeoberfläche; FH_{max} = 157,4 m ü. NHN ≙ 8 m über Geländeoberfläche). Betriebsbedingte Überschreitungen der Gebäudehöhe werden bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits den baulichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzung Genüge tun und andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO Rechnung tragen, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den überbaubaren Bereich im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird bestimmt, dass Grenzabstände im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten sind, Baukörper jedoch keiner Längenbeschränkung unterliegen.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist stark an dem geplanten Vorhaben orientiert und ausreichend für die beabsichtigte Neubebauung dimensioniert.

Stellplätze, Fahrradabstellanlagen Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen sowie Standorte für Müllbehälter/ Müllcontainer sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung zielt im Wesentlichen darauf ab, eine flexible Nutzung sicherzustellen und die Realisierung der notwendigen Anlagen und Stellplätze zu ermöglichen.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Gleichwohl werden die unter Kapitel I.3 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Planung berücksichtigt und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrünung von Stellplätzen

- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen
- Dachbegrünung

Die Begrünung von Stellplatzflächen gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes. Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme fungieren langfristig als Schattenspender und Staubbinder.

Auch die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie das Verbot nicht grüner Pflanzflächenabdeckungen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei auch die Attraktivität des Ortsbildes.

Durch die Begrünung der Dächer wird weiterer Retentions- und Lebensraum geschaffen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist dabei möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Die Ortsgemeinde Edesheim hat daher, unter Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Planung, Festsetzungen nur dort getroffen, wo sie von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Standortes sind. Hierzu gehören im vorliegenden Fall, unter besonderer Würdigung der Lage des Plangebiets im Ortskern gestalterische Rahmenvorgaben hinsichtlich:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

  Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Flachdächer sind aus ökologischen und klimatologischen Gründen zu begrünen. Solaranlagen sowie Dachaufbauten sind mit geringfügigen Einschränkungen zulässig. Eine Kombination aus Solaranlagen und Dachbegrünung wird empfohlen.

  Um ein positives Erscheinungsbild zu erreichen, sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben für die Fassadengestaltung nicht zugelassen. Zudem sind flächige Fassadenabschnitte zur Untergliederung mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- Werbeanlagen

  In Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Ortskern von Edesheim soll mit den getroffenen Regelungen ein angemessener Kompromiss zwischen den betriebstypischen Anforderungen des geplanten Vorhabens und den Anforderungen an das Ortsbild getroffen werden.

- Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

  Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar. Zur Gewährleistung eines

Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu gestalten und zu bepflanzen, sofern sie nicht als Parkplatz, Zufahrt, Lager- oder Rangierfläche oder für eine sonstige Nutzung benötigt werden.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

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

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort in integrierter Lage, an welchem die Gesamtverkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimenter sowie Back- und Post-Shop von insgesamt 762 m² auf maximal 1.199 m² erweitert werden soll. Eine Beeinträchtigung der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wird durch diese Erweiterung am Bestandsstandort nicht ausgelöst.

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

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

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

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

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

Der Umbau eines Lebensmittelvollsortimenters in einem bereits anthropogen vorbelasteten und erheblich versiegelten Bereich kann sich in Verbindung mit den empfohlenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen positiv auf die Belange des Umweltschutzes auswirken.

Bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sind auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

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

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

6. 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 des Sondergebietes „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Ortsgemeinde Edesheim Rechnung getragen, eine langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung positiv zu begleiten. Durch die Ausweisung des Sondergebiets kommt die Ortsgemeinde Edesheim den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Aus dem im Vorfeld bereits erstellten kommunalen Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben geht hervor, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche hat.

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

Mit der Integration der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts in das Bebauungsplanverfahren wurde sichergestellt, dass die geplante Festsetzung des Sondergebiets keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Edenkoben bzw. auf die Funktionen weiterer benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche haben wird.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Geringfügigkeit der geplanten Bestandsänderung nicht tangiert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können weiterhin von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze sichergestellt werden.

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

Das Plangebiet wird bereits über Staatsstraße (L516) erschlossen. Diese verkehrliche Anbindung wird auch weiterhin bestehen bleiben, wobei jedoch die Ein-/ Ausfahrt zum Parkplatz es Lebensmittelvollsortimenters verbreitert wird, um gegenwärtigen Verkehrsanforderungen zu genügen.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

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

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, weswegen die Kosten der Bauleitplanung i.d.R. durch die Kommunen zu bedienen sind. Gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde jedoch die Kosten der städtebaulichen Planungen und Gutachten mittels eines städtebaulichen Vertrages auf einen Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger, die Kissel GmbH, als Eigentümerin des überwiegenden Anteils der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Ortsgemeinde Edesheim dazu verpflichtet, die durch die Ausarbeitung der Bebauungsplanaufstellung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Kissel GmbH als Grundstückseigentümerin ist bewusst, dass kein Rechtsanspruch auf die rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung entsteht. Die Unabhängigkeit sowie die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates bleiben insbesondere hinsichtlich der planerischen Aufgaben nach dem BauGB durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

M. AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Edesheim

durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Dipl.-Ing. Peter Riedel

M.Sc. Julia C.M. Biwer

M.Sc. Alina Gilles

Kaiserslautern, den 06.02.2023

N. ANLAGEN

1. Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben (09/2020), S. 75f.

Kurzbezeichnung Sortiment	innenstadtrelevant	innenstadt- und nahversorgungsrelevant	nicht innenstadtrelevant*
Augenoptik	■	□	□
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	■	□	□
Bettwaren/Matratzen	■	□	□
Bücher	■	□	□
Elektrokleingeräte	■	□	□
Glas/Porzellan/Keramik	■	□	□
Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	□	□
Hausrat/Haushaltswaren	■	□	□
Heimtextilien (Gardinen und Zubehör)	■	□	□
Kinderwagen	■	□	□
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	■	□	□
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	■	□	□
Musikinstrumente und Musikalien	■	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	□	□
Schuhe, Lederwaren	■	□	□
Spielwaren und Bastelbedarf	■	□	□
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	■	□	□
Uhren/Schmuck	■	□	□
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	■	□	□
(Schnitt-) Blumen	□	■	□
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)	□	■	□

Kurzbezeichnung Sortiment	innenstadtrelevant	innenstadt- und nahversorgungsrelevant	nicht innenstadtrelevant*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	☐	■	☐
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	☐	■	☐
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	☐	■	☐
Zeitungen/Zeitschriften	☐	■	☐
Baumarktsortiment i.e.S.**	☐	☐	■
Campinggroßartikel	☐	☐	■
Elektrogroßgeräte	☐	☐	■
Fahrräder und Zubehör	☐	☐	■
Lampen/Leuchten	☐	☐	■
Kfz–Zubehör	☐	☐	■
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	☐	☐	■
Pflanzen/Samen	☐	☐	■
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	☐	☐	■
Sportgroßgeräte	☐	☐	■
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	☐	☐	■
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	☐	☐	■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend; ** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.

2. Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 410 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m2 zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m		
Obstbäume:		Hecken:	
- Walnusssämling	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
		- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

[10] Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

2.1 Pflanzliste A: Begrünung von Stellplatzflächen

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Sorbus aria ’Magnifica‘	Echte Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde
Tilia tomentosa ’Brabant‘	Silber-Linde

2.2 Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	• Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	• September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold”	• Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen”	• Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	• Tripmadam
Sedum sexangulare	• Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	• Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	• Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	• Dachwurz-Hybriden