

**ORTSGEMEINDE
WALDFISCHBACH-BURGALBEN**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„ALDI BURGALBEN“**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF ZUR OFFENLAGE

JULI 2024

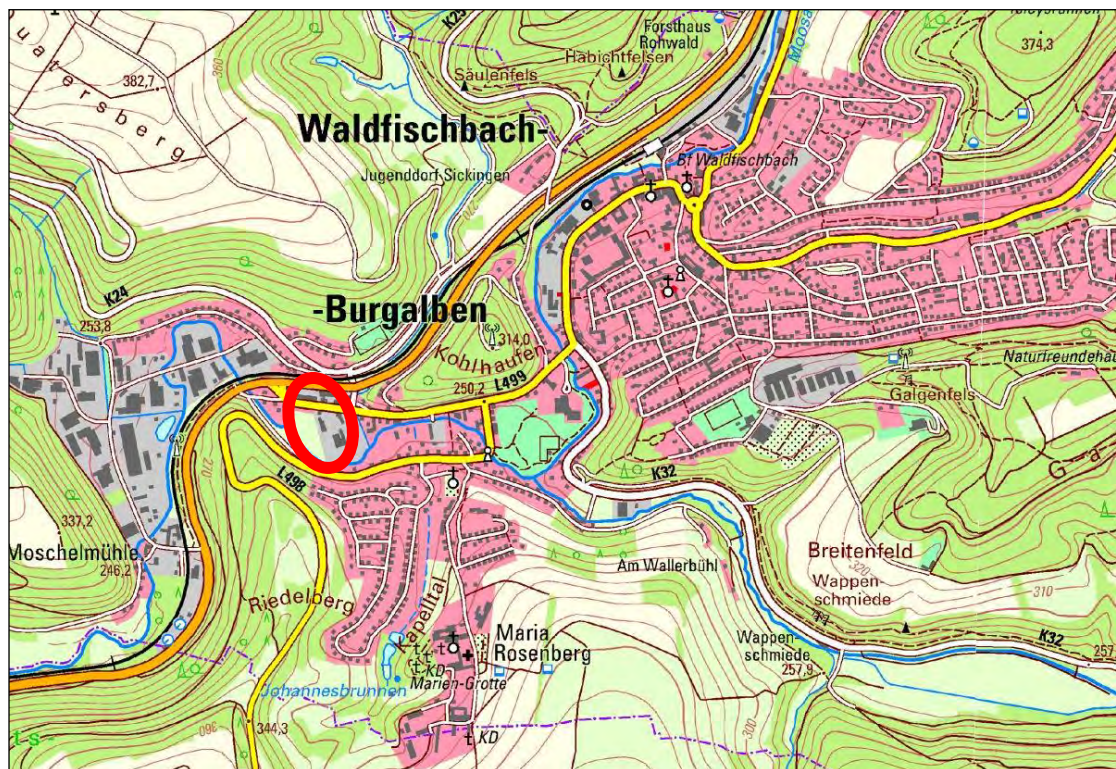
Inhalt

1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	5
3.	Verfahren	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne.....	6
4.1.	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	6
4.2.	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
4.3.	Zielabweichungsentscheid.....	9
4.4.	Flächennutzungsplan.....	10
5.	Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben	11
5.1.	Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Waldfischbach-Burgalben	11
5.2.	Bestandsaufnahme und -bewertung der Einzelhandelsversorgung in Waldfischbach-Burgalben.....	11
5.3.	Entwicklungspotenziale in Waldfischbach-Burgalben	15
5.4.	Standortkonzept.....	15
5.5.	Sortimentsliste	17
5.6.	Abgleich mit den Zielen der Landesplanung	18
6.	Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet.....	21
7.	Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	21
7.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	21
7.2.	Wasserrecht.....	22
7.2.1.	Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefährdung	22
7.2.2.	Gewässerabstand	25
8.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	25
8.1.	Bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung	25
8.2.	Artenschutz.....	26
8.3.	Hochwasser- und Starkregengefährdung	29
8.4.	Verkehrerschließung	30
8.5.	Ver- und Entsorgung.....	31
8.6.	Untergrundverhältnisse.....	31
8.7.	Bodenschutz	32
8.8.	Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen	33
9.	Planung	35
9.1.	Planungskonzeption des Vorhabenträgers	35
9.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	35

9.2.1.	Art der baulichen Nutzung	35
9.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	36
9.2.3.	Bauweise	37
9.2.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	37
9.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	37
9.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	37
9.3.1.	Dachgestaltung	38
9.3.2.	Werbeanlagen.....	38
9.4.	Verkehrsaufkommen.....	38
9.5.	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	38
9.5.1.	Flächenbilanz.....	39
9.5.2.	Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	40
9.5.3.	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 41	
9.6.	Ver- und Entsorgung.....	42
10.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	42
10.1.	Räumlicher Einzugsbereich	42
10.2.	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	44
10.3.	Umsatzprognose.....	44
10.4.	Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich und Umsatzumverteilungen	45
10.5.	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	47
11.	Durchführungsvertrag	48
12.	Bodenordnung	49

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Waldfischbach-Burgalben südlich der Hauptstraße (Landesstraße L 499) und nahe der Bundesstraße B 270. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,12 ha, welche bislang durch einen ehemaligen Lebensmittelmarkt sowie zu Teilen durch eine bestehende Kfz-Werkstatt bestanden ist.



Lage im Raum

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Landesstraße L 499 (Flurstück 200/2)
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1380, 1381 sowie 1375/1
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Schwarzbachs (Flurstück 1835/16)
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1386 und 1370/4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1370/2, 1370/5, 1370/6, 1370/7 und 1375/3 sowie 1375/4 in Gänze sowie die Flurstücke 1375/1, 1376/1, 1377/1, 1378/1, 1379/1 teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7

BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma ALDI betreibt im Gewerbegebiet „Schorbach“ in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben einen Einzelhandelsmarkt. Der Markt entspricht aufgrund seiner Nutzungszeit mittlerweile nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Auch der bislang in einer Gewerbegebietslage befindliche Standort des Aldi-Marktes war zu überdenken.

Daher strebt die Fa. ALDI im Rahmen der allgemeinen Erneuerung ihrer Filialen an, die Filiale in Waldfischbach-Burgalben an anderer Stelle in der Ortsgemeinde neu anzusiedeln. Die Vorhabenfläche liegt südlich der L 499 unweit der B 270 und wird aktuell durch einen leerstehenden Einzelhandelsmarkt bestanden. Der bestehende Markt soll durch einen Anbauten um ca. 600 m² von derzeit 1.100 m² Gebäudegrundfläche auf zukünftig etwa 1.700 m² Gebäudegrundfläche mit 1.050 Verkaufsfläche (VK) erweitert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Ein Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Die Fläche ist somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das geplante Vorhaben fügt sich jedoch angesichts seiner Großflächigkeit nicht in die Eigenart der Umgebung ein. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in Abstimmung mit der Ortsgemeinde ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgestellt. Die geplante Einzelhandelsentwicklung am geplanten Standort wird darin als sinnvoll erachtet, wenn der bisherige Standort „In der Schorbach“ aufgegeben wird. Zudem handelt es sich bei der Fläche des Planungsgebiets in Teilen um eine langjährige Gewerbebrache, die zu Beeinträchtigungen des Siedlungsbilds führt. Die Ortsgemeinde ist daher bereit, den erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen. Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der Bebauung einer langjährigen Gewerbebrache,
- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Interesse einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Waldfischbach-Burgalben.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Flächen des Planungsgebiets befinden sich in einem klar durch den bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße, aber auch

südlich des Schwarzbachs begrenzten Bereich, der auch in den Teilbereichen, die bislang nicht bebaut sind, nicht als Außenbereich im Sinne einer freien Landschaft wahrgenommen werden kann, sondern als unbebaute „Insel“ Teil der Ortslage ist. Die Einbeziehung dieser Fläche in das beschleunigte Verfahren wird daher als zulässig erachtet.

Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch die Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan werden somit keine UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls 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.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne

4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den

großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) 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.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

4.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Gemeindebezogene Vorgaben

Gemäß der zentralörtlichen Hierarchie der Landesplanung ist Waldfischbach-Burgalben im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Grundzentrum einzuordnen. In Grundzentren sind vorrangig Angebote der überörtlichen Nahversorgung und Verkehrsverknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren. Grundzentren sind zu stärken, um die Grundversorgung der Bewohner im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen im Sinne tragfähiger Mindestangebote zu sichern. Zur nahversorgungsrelevanten Grundversorgung zählen insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Körper- und Gesundheitspflege.

Laut dem Anhang 1 zum Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, in welcher unter anderem die Funktionszuweisungen für die Verbands- und Ortsgemeinden vorgenommen werden, wird die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben als Gemeinde für Wohnen und Gewerbe dargestellt. Damit darf eine Wohnbauflächenentwicklung sowie eine Gewerbeflächenentwicklung auch über den eigenen Bedarf hinaus erfolgen.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2012 sind in Bezug auf Einzelhandel in Ergänzung zu den Vorgaben des LEP IV folgende Zielaussagen verankert:

Z_N12 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.

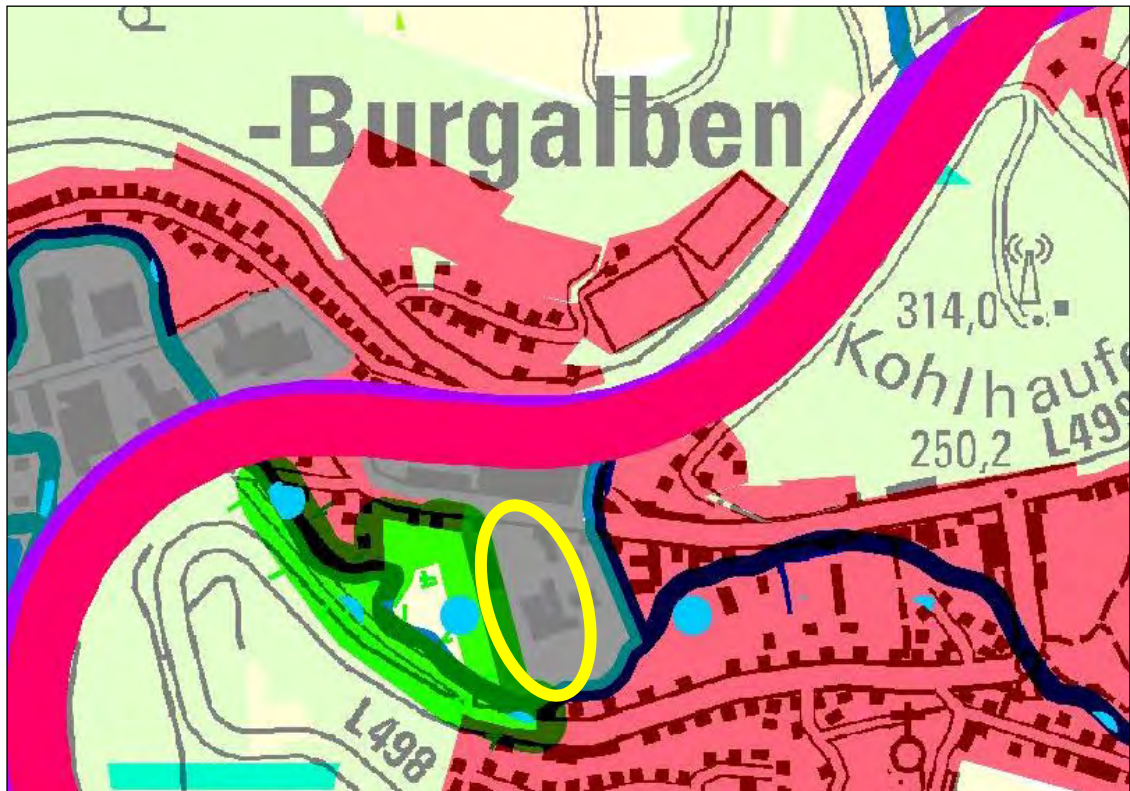
Z_N13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Aus den raumplanerischen Zielvorgaben des LEP IV und dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz resultierte im Falle der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Burgalben“ eine Zielabweichung. Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um einen Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Sortiment handelt, die Errichtung jedoch nicht in der Innenstadt oder einem Stadt- bzw. Stadtteilzentrum vorgesehen ist, widerspricht die Planung dem raumplanerisch verankerten Integrationsgebot. Daher wurde für die Planung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt (siehe Kapitel 3.3).

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe dargestellt.

Lediglich die westlich angrenzenden Flächen sind nachrichtlich als Landesweiter Biotopverbund dargestellt. Da es sich jedoch nur um eine nachrichtliche Darstellung handelt, resultiert aus der kartographischen Darstellung keine Bindungswirkung.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

4.3. Zielabweichungsentscheid

Da die Planung zunächst gegen Ziele der Raumordnung verstoßen hätte, hat die Verbandsgemeinde am 22.04.2021 einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung nach 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 8 (3) und 10 (6) Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz gestellt.

Nach Prüfung des Antrags und Auswertung der vorgelegten Unterlagen und eingegangenen Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten sowie nach Abwägung aller für und gegen die Zulassung sprechenden Gesichtspunkte ist seitens der SGD Süd mit Bescheid vom 08.02.2023 folgende Entscheidung ergangen:

„Für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben i.V.m. der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wird die Abweichung vom landesplanerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV i.V.m. Ziel ZN 12 des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV unter den folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

1. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes durch geeignete Festsetzungen auf max. 1.050 m² zu begrenzen.

2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Vorhabenstandort als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.
3. Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben als „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“ festzuschreiben. Der Beschluss des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist bei der SGD Süd vor der Realisierung des Vorhabens einzureichen.
4. Die „Bestandsschutzklausel“ nach Nummer I.1.2 ist aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schorbach, 3. Änderung“ (Stand: 22.03.2017) zu streichen. Die rechtswirksame Änderung des Bebauungsplans ist der SGD Süd vor Realisierung des Vorhabens vorzulegen.

Mit Umsetzung der Nebenbestimmungen stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen.

4.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Jahr 2005 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist von mehreren Gebäuden bestanden, südlich verläuft der Schwarzbach.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

5. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Jahr 2022, die Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Waldfischbach-Burgalben sowie Anpassungen gemäß Bescheid der SGD Süd vom 08.02.2023 zum Zielabweichungsverfahren („Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben“ und „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Waldfisch-Burgalben“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.07.2022). Das Konzept wurde vom Verbandsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben am 10.04.2024 beschlossen.

Die folgenden Aussagen sind diesem Einzelhandelskonzept entnommen.

5.1. Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Waldfischbach-Burgalben

Die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hat sich folgende Ziele der Einzelhandelsentwicklung gesetzt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs
- Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Waldfischbach-Burgalben (auch durch Nicht-Handelsnutzungen)
- Reglementierung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten
- Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Tourismus und Natur.

5.2. Bestandsaufnahme und -bewertung der Einzelhandelsversorgung in Waldfischbach-Burgalben

Bestandserhebung

Im November des Jahres 2021 wurden seitens des Gutachters alle Ladengeschäfte des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erhoben. Dabei wurden die Betriebe einzelnen Warengruppen zugeordnet und nach Fristigkeit (kurz-, mittel-, langfristig) der Waren eingeteilt.

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi Burgalben“
Entwurfssfassung vom 05.07.2024

Insgesamt wurden im Untersuchungsraum im November 2021 33 aktive Geschäfte mit einem Hauptsortiment in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln und Waren der Gesundheits- und Körperpflege ermittelt.



Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.07.2022, S. 13

Die Grundversorgung im Nahbereich wird damit derzeit von zwölf Nahrungs- und Genussmittelläden, mehreren Blumenläden sowie Geschäften für Gesundheit und Körperpflege sowie von drei Bekleidungs-, Schuh- oder Sportgeschäften getragen. Vereinzelt finden sich auch Einzelhandelsgeschäfte sonstiger Nutzung. Der Einzelhandelsbedarf ist dabei überwiegend von Angeboten des Grundbedarfs geprägt. Größter Anbieter ist der Lebensmittelmarkt Wasgau, gefolgt von den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Netto in Waldfischbach-Burgalben.

In räumlicher Hinsicht ist der Einzelhandelsbestand klar auf die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben als Grundzentrum der Verbandsgemeinde konzentriert. So entfallen etwa 78 % der Gesamtverkaufsfläche auf die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben (hauptsächlich wegen der Lebensmittel- und Fachmärkte).

Von dem gesamten Verkaufsflächenbestand entfallen ca. 67 % auf Nahrungs- und Genussmittelanbieter (Lebensmittelmärkte, Getränkeanbieter, Bäckereien, Metzgereien, Tankstellen), weitere 8 % auf andere Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Apotheken, Drogeriemarkt, Blumengeschäfte). Nur etwa 11 % der Verkaufsflächen sind den Anbietern des mittelfristigen Bedarfs zuzurechnen (u. a.

Bücher, Schreib- und Spielwaren, Textilien, Schuhe) und ca. 13 % den Anbietern des langfristigen Bedarfs (Gartenbedarf, Uhren / Schmuck, Optik, Akustik, Sportgeräte).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Einzelhandel in der VG Waldfischbach-Burgalben in den nachversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem guten Angebot aufwarten kann. Es besteht mit fünf Lebensmittelmärkten, einem Drogeriemarkt sowie drei Apotheken insgesamt eine gute Zahl an strukturprägenden Betrieben.

Versorgungssituation in Waldfischbach-Burgalben

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat insgesamt 4.671 Einwohner und ist das einzige Grundzentrum in der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat insgesamt 12.039 Einwohner, welche sich auf 8 Ortsgemeinden verteilen.

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in der VG Waldfischbach-Burgalben überwiegend auf die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben konzentriert. Auch hinsichtlich der ergänzenden Angebote (öffentliche Einrichtungen, Schulen, Dienstleister, Ärzte, Banken) weist die größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde das beste Angebot auf. Dies entspricht aber auch ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum.

Der Einzelhandel in der VG Waldfischbach-Burgalben ist in hohem Maße durch Angebote der Grundversorgung geprägt. Hierbei liegt in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben mit einem Supermarkt und drei Discountern bereits ein gutes Angebot vor. In den zurückliegenden Jahren konnte die Qualität der Nahversorgung mit dem Wasgau-Neubau in der Ortsmitte und der Verlagerung von Lidl aus dem Gewerbegebiet „In der Schorbach“ in den zentralen Versorgungsbereich deutlich verbessert werden. Diese Märkte verfügen daher bereits über ein modernes Erscheinungsbild und tragen gleichzeitig zur Stärkung der Ortsmitte bei. Eine Modernisierung von Netto und von Aldi (inkl. Standortoptimierung) steht dagegen noch aus.

Gemäß Ziel 57 des LEP IV (Zentralitätsgebot) können in Grundzentren auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

Kaufkraftpotenzial

Nach Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland (inkl. Ausgaben im Lebensmittelhandwerk und in Apotheken) aktuell pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.370 €. Davon entfallen ca. 38 % (ca. 2.445 €) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 62 % (ca. 3.925 €) auf Nichtlebensmittel (Nonfood).

Unter Berücksichtigung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben, der lokalen Kaufkraftkoeffizienten und der Einwohnerzahlen für die VG Waldfischbach-Burgalben beläuft sich das aktuelle einzelhandelsrelevante

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi Burgalben“
Entwurfssfassung vom 05.07.2024

Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet (= Gebiet der VG Waldfischbach-Burgalben) auf insgesamt ca. 74,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 28,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 45,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel.

Hauptwarengruppen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	28,5
Gesundheit, Körperpflege	5,4
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2,3
kurzfristiger Bedarf insgesamt	36,2
Bücher, Schreib- und Spielwaren	2,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	8,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	11,5
Elektrowaren	6,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,2
Optik / Uhren, Schmuck	1,9
Sonstige Sortimente	4,4
langfristiger Bedarf insgesamt	26,5
Nichtlebensmittel insgesamt	45,7
Einzelhandel insgesamt	74,2

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Waldfischbach-Burgalben, aus: „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben“, GMA, Ludwigsburg, 18.07.2022, S. 32

Bevölkerungsentwicklung in Waldfischbach-Burgalben

Die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hatte am 31.12.2022 nach Angaben des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 4.671 Einwohner. Nachdem die Bevölkerungszahl im Vergleich der letzten Jahrzehnte stetig abgenommen hat, 2022 waren es knapp 1.200 Einwohner weniger als noch 1970, unterlag das Wanderungssaldo der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben in den letzten Jahren nur geringen Schwankungen, sodass in Zukunft mit etwa gleichbleibender Bevölkerungszahl gerechnet werden kann.

Nicht nur die Bevölkerungszahl, sondern auch die Alterszusammensetzung hat einen Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. So hat sich über die letzten Jahrzehnte hinweg die Zahl der 16- bis 34-Jährigen verringert, während die Zahl der 50- bis 79-Jährigen deutlich zugenommen hat. In Zukunft könnte sich daraus eine Verringerung der Gesamt Einwohner und damit auch der künftig zur Verfügung stehenden Kaufkraft ergeben.

Die Veränderungen in Bevölkerungsanzahl und -zusammensetzung werden langfristig Folgen auf das Konsumverhalten haben. Die fortschreitende Alterung wird - selbst bei mehr oder weniger stark sinkender Gesamtbevölkerung - eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die zunehmende Zahl weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden lassen.

5.3. Entwicklungspotenziale in Waldfischbach-Burgalben

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind in der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben derzeit Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.720 m² Verkaufsfläche vorhanden. Mit rund 559 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner weist die VG Waldfischbach-Burgalben auch im Vergleich mit anderen Verbandsgemeinden in der Pfalz einen guten Besatz auf. Gemäß Einzelhandelskonzept sollte daher insgesamt der Schwerpunkt auf eine Sicherung und Modernisierung der bestehenden Strukturen gelegt werden, verbunden mit qualitativen Verbesserungen bei einzelnen Anbietern (i. S. einer Bestandssicherung). Neuansiedlungen sind nicht erforderlich, aber wohl eine Optimierung des räumlichen Gefüges. In diesem Zusammenhang ist die angestrebte Verlagerung und Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi in Waldfischbach-Burgalben positiv zu bewerten.

Nur die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist als Grundzentrum ausgewiesen, sodass bereits aufgrund der raumordnerischen Vorgaben nur hier wesentliche Angebotserweiterungen in Form von großflächigem Einzelhandel möglich sind. Hier besteht ein vergleichsweise gutes Angebot, das sich auf den Ortskern, die östliche Welschstraße und das Gewerbegebiet „In der Schorbach“ konzentriert. In der Ortsmitte von Waldfischbach-Burgalben wäre die zusätzliche Ansiedlung von großformatigen Angebotsformen absehbar nur durch umfangreiche Umstrukturierungen von Immobilien möglich (z. B. Zusammenlegung von Geschäftsflächen, Abrisse und Neubauten).

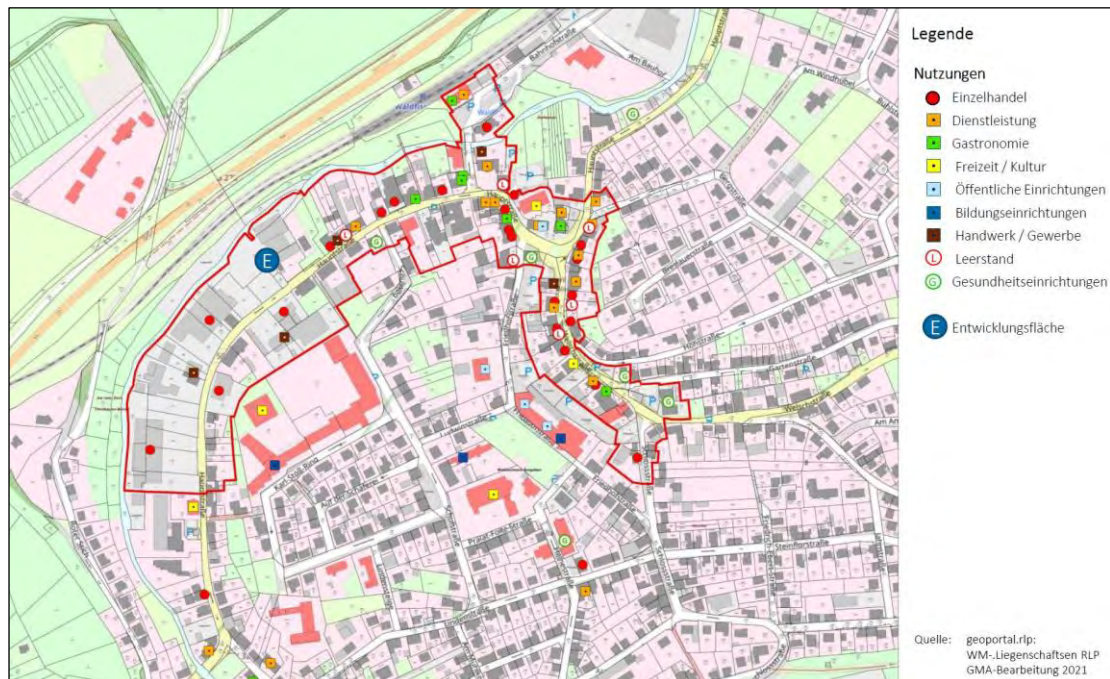
Die Anstrengungen sollten auf dem Erhalt der bestehenden Lebensmittelmärkte konzentriert werden, z. B. durch Modernisierung und Erweiterung bei Bedarf. Der Aldi-Markt möchte aus dem Gewerbegebiet „In der Schorbach“ heraus an einen neuen Standort an der Hauptstraße im Ortsteil Burgalben verlagern. Damit wird eine Standortsicherung und eine verbesserte Nahversorgung gewährleistet.

5.4. Standortkonzept

Im Einzelhandelskonzept wurde auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben im BauGB und der hierzu ergangenen Rechtsprechung eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen:

Das bisher geltende Standortkonzept der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben 2013 (ergänzt 2015) weist einen zentralen Versorgungsbereich sowie einen „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ (Netto Welschstraße) und einen Bestandsstandort (Aldi, Lidl in der Schorbach) aus.

Nach gutachterlicher Überprüfung kann in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die zweistufige Standortstruktur in der VG Waldfischbach-Burgalben grundsätzlich beibehalten werden. Allerdings erfordert die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes vom bisherigen Standort „In der Schorbach“ an die Hauptstraße 177 die Neudefinition eines Nahversorgungsstandortes; zugleich soll am Altstandort „In der Schorbach“ der Bestandsstandort entfallen.

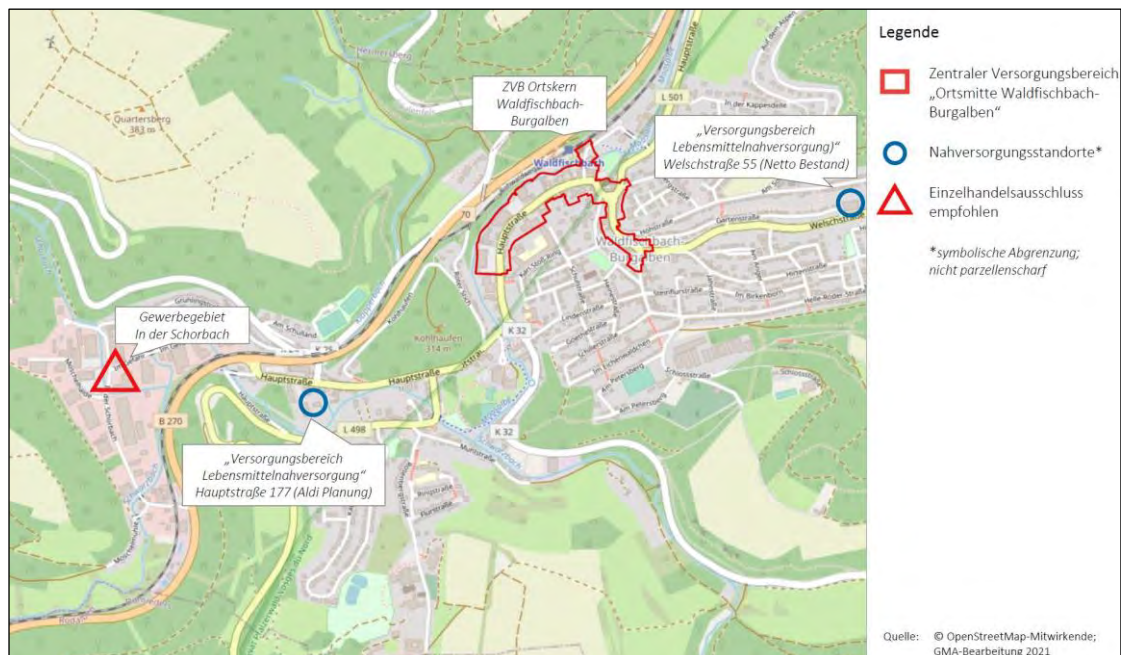


Zentraler Versorgungsbereich „Ortskern Waldfischbach-Burgalben“, aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.07.2022, S. 48

Die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hat sich zum Ziel gemacht, den „Ortskern „Waldfischbach-Burgalben“ als alleinigen zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus und der Immobiliensituation zu entwickeln.

Außerdem werden Nahversorgungsstandorte benannt. Es handelt sich dabei um Standorte von Lebensmittelmärkten in der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, die zwar keine formalen zentralen Versorgungsbereiche gemäß BauGB darstellen, jedoch wegen ihrer verkehrlich gut erreichbaren Lage und ihrer Nähe zu Wohngebieten eine wichtige Grundversorgungsfunktionen übernehmen können. Primäres Ziel der Ausweisung im Einzelhandelskonzept ist eine Sicherung der bestehenden großflächigen Lebensmittelmärkte. Erhebliche Ausweitungen der Bestandsstandorte durch zusätzliche Fachmärkte, insbesondere für innenstadtrelevante Kernsortimente, sind aber unerwünscht, da damit Potenziale für den zentralen Versorgungsbereich entfallen.

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi Burgalben“
Entwurfssfassung vom 05.07.2024



Einzelhandelskonzept der VG Waldfischbach-Burgalben 2021 - Standortkonzept, aus: „Fort-schreibung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.07.2022, S. 47

5.5. Sortimentsliste

Ziel 58 des LEP IV fordert, dass die zentralen Orte eine Liste innenstadtrele-vanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente vorlegen sollen.

Im LEP IV werden die wesentlichen innenstadtrelevanten Sortimente als Regel-beispiele aufgelistet. Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Kataloges vorgenommen werden. Ein solcher Sonderfall liegt angesichts der geringen Größe des zentralen Versorgungsbereichs und der derzeit begrenzten Ausstattung mit Einzelhandel in Waldfischbach-Burgalben nicht vor. Insbeson-dere die geringen Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden und die regionalplane-rischen Einschränkungen (für Grundzentren bzw. für nicht-zentrale Orte) limitie-ren die Möglichkeit zur Entwicklung des Einzelhandels in der VG Waldfisch-bach-Burgalben.

Somit ergibt sich aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten folgende kommunale Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben:

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi Burgalben“
Entwurfssfassung vom 05.07.2024

Kategorie	Sortimente	Zulässigkeit
Innenstadtrelevante Sortimente	▪ Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel ▪ Kunst / Antiquitäten ▪ Baby- / Kinderartikel ▪ Bekleidung, Schuhe, Lederwaren ▪ Unterhaltungselektronik / Computer, Hifi / Elektroartikel, Leuchten ▪ Foto / Optik ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe ▪ Musikalienhandel ▪ Uhren / Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel ▪ Blumen ▪ Campingartikel, Fahrräder und Zubehör ▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere	im zentralen Versorgungsbereich (Auflagen bei Großflächigkeit beachten)
davon Sortimente der Grundversorgung	▪ Nahrungsmittel ▪ Drogeriewaren / Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren / Glas / Porzellan	▪ im zentralen Versorgungsbereich ▪ an Nahversorgungsstandorten Lebensmittelmärkte mit branchenüblichen ergänzenden sonstigen Sortimenten der Grundversorgung
Nicht innenstadt-relevante Sortimente	▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Einbaugeräte, Antennen / Satellitenanlagen, Leuchten, Beleuchtungszubehör, Elektroinstallationsbedarf ▪ Möbel, Küchen, Matratzen ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Eisenwaren, Farben / Lacke, Fliesen, Holz, Installationsmaterial, Markisen, Rollläden, Rollos, Sanitär / Badeeinrichtung, Tapeten, Werkzeug / Maschinen ▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflege- / Düngemittel, Torf / Erde, Übertöpfe, Zäune ▪ Kfz, Auto- und Motorradzubehör ▪ Sportgroßgeräte, Golf-, Angel- und Jagdbedarf ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	▪ überall möglich (Auflagen bei Großflächigkeit beachten)

Sortimentskonzept der VG Waldfischbach-Burgalben 2021 (GMA-Vorschlag) - Standortkonzept, aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.07.2022, S. 41

5.6. Abgleich mit den Zielen der Landesplanung

Ein Abgleich mit den in den Kapiteln 4.1 und 4.2 dargelegten, im Landesentwicklungsprogramm IV sowie im Regionalen Raumordnungsplan „Westpfalz“ verankerten Zielen der Raumordnung ergibt in Bezug auf das Einzelhandelskonzept folgende Bewertung der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben:

Z 57 Zentralitätsgebot

Ziel 57 des LEP IV besagt, dass großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig ist. Ziele 57 des LEP IV wurden im RROP Westpfalz wörtlich übernommen. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen, nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Hieraus leitet sich die Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche für Vorhaben im Grundzentrum Waldfischbach-Burgalben ab.

Der RROP Westpfalz hat Waldfischbach-Burgalben als Grundzentrum festgelegt und ergänzt damit die im LEP IV festgelegte zentralörtliche Hierarchie der Mittel- und Oberzentren. Den anderen Ortsgemeinden im Nahbereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Die Ziele und Aussagen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für das Grundzentrum Waldfischbach-Burgalben halten das Zentralitätsgebot ein.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot

Die Ziele Z 58 des LEP IV und Z_N12 des RROP Westpfalz besagen, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig ist. 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. Die Umsetzung von Ziel Z 58 unterliegt der Regionalplanung.

Der Verlagerungsstandort von Aldi befindet sich am südwestlichen Ortseingang, dessen unmittelbares Umfeld durch Mischnutzung geprägt ist. Gegenüberliegend nördlich des Standorts befinden sich Gewerbebetriebe, entlang der Hauptstraße sowie südlich davon Wohngebäude. Der Standort ist somit für Teile der Wohnbevölkerung fußläufig erreichbar. Der neue Aldi-Standort ist im Vergleich zum Bestandsstandort im Gewerbegebiet deutlich besser in das Siedlungsgebiet integriert. Davon kann insbesondere die Wohnbevölkerung des bisher unterversorgten Ortsteils Burgalben profitieren. Dort existiert bisher kein Lebensmittelmarkt. Die Verlagerung und geringfügige Erweiterung im Rahmen des Neubaus sind sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Verbrauchersicht positiv zu bewerten und stellen eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation dar.

Jedoch befindet sich der Planstandort für die Verlagerung des Aldi-Marktes außerhalb des durch das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben definierten zentralen Versorgungsbereiches, woraus sich ein raumplanerischer Zielkonflikt begründet. Eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich ist jedoch aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich und aufgrund der damit einhergehenden, verkehrlichen Belastung nicht sinnvoll. Daher ist die Standortwahl an der Hauptstraße 177 im Ortsteil

Burgalben aus versorgungsstruktureller sowie städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Vergleich zum Bestandsstandort „In der Schorbach“ und eines Standortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu bevorzugen.

Der für die Verlagerung des Aldi-Marktes vorgesehene Standort wurde im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort eingestuft. Dabei handelt es sich um Standorte, die zwar nicht zum zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB gehören, jedoch wegen der verkehrlich gut erreichbaren Lage und ihrer Nähe zu Wohnbebauung wichtige Grundfunktionen übernehmen können. Im Falle der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde der Standort im Einzelhandelskonzept bewusst als „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“ dargestellt, um zu signalisieren, dass die Funktion des Nahversorgungs-bereichs lediglich der Lebensmittelversorgung dient.

Zwar wird das Integrationsgebot formal nicht eingehalten, da es sich aber jedoch nur um eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes und keine Neuausweisung handelt und der neue Standort außerdem fußläufig gut erreichbar und in den Siedlungskörper integriert ist, ist eine Zielabweichung aus städtebaulicher Sicht vertretbar, sodass das Projekt unter der Bedingung eines Zielabweichungsverfahrens realisierbar ist. Außerdem wirkt sich das Vorhaben laut des Einzelhandelskonzepts nicht negativ auf den zentralen Versorgungsbereich aus.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot

Ziel 60 des LEP IV besagt, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde (in diesem Fall Waldfischbach-Burgalben) noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Benachbarte zentrale Orte sind im vorliegenden Fall die Grundzentren Thaleischweiher-Fröschen, Rodalben und das Mittelzentrum Pirmasens.

Die stärksten Auswirkungen liegen in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben selbst. Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse prognostizieren lediglich eine Umsatzumverteilung von 3-5 % auf die umliegenden Lebensmittel-nahversorger im zentralen Versorgungsbereich. Damit liegt die Umverteilungsquote deutlich unter den 10 % Orientierungswert der Verträglichkeit.

Z 61 Agglomerationsverbot

Inhalt des Ziels 61 des LEP IV ist, der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Da bei der Verlagerung des Aldi-Marktes kein Bezug zu anderen Einzelhandelsbetrieben hergestellt wird und umliegenden Lebensmittelnahversorgern eine ausreichend große Distanz besteht, entspricht die Planung den Vorgaben des Agglomerationsverbots.

6. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich aktuell im Bereich der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Es liegt keine Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist die Fläche somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Hier sind grundsätzlich Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB gilt dies jedoch nicht für Einzelhandelsbetriebe, die unter anderem schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben könnten.

7. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

7.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen. Das Biosphärenreservat endet an der Hauptstraße.

Gemäß der Landesverordnung über das „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ als deutschem Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020 ist der Schutzzweck des gesamten Biosphärenreservats, das Gebiet einheitlich so zu entwickeln und zu schützen, dass die biologische Vielfalt erhalten oder wiederhergestellt und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet wird.



Auszug aus Lanis, Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab

Weitere nationale oder internationale Schutzgebiete sowie geschützte Landschaftsräume oder Biotop sind nicht betroffen und werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

7.2. Wasserrecht

Im Einwirkungsbereich des Vorhabengebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Allerdings sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu Überschwemmungsgebieten sowie zum Gewässerabstand relevant.

7.2.1. Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefährdung

Das Vorhabengebiet liegt teilweise innerhalb eines durch Rechtsverordnung vom 18.05.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiets



Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets. Aus: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/>. Gelbe Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplan.

Auch gemäß der Hochwassergefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem 100-jährlichen (HQ 100) bzw. bei einem Extremhochwasser (HQ Extrem) im Randbereich überschwemmt werden kann. Gemäß den Darstellungen der Karte kann es entlang des Schwarzbachs zu Wasserhöhen von 2 – 3 m über Geländehöhe kommen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, ohne Maßstab

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Da die Vorgaben für eine Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG nicht erfüllt werden können, beschränkt sich die Ausweisung der neuen Baufläche auf die außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Flächen.

7.2.2. Gewässerabstand

Der Schwarzbach ist als Gewässer II. Ordnung klassifiziert.

Gemäß § 31 Landeswassergesetz „Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern“ bedürfen die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers zweiter Ordnung entfernt sind, der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG (*Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerungsveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist*) nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

8.1. Bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend mit einem leer stehenden Lebensmittelmarkt sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Südlich des ehemaligen Marktgebäudes befindet sich eine jüngere Geländeauffüllung mit ruderalem Bewuchs.

Westlich angrenzend befindet sich eine Tankstelle mit zugehöriger Werkstatt und Waschanlage, wobei der südliche Teil der bestehenden Bebauung im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgebrochen werden soll. Westlich und südlich der Tankstelle schließen sich unbefestigte Lager- und Abstellflächen mit stark verdichteten Bodenflächen und spärlichem ruderalem Bewuchs an.

Richtung Schwarzbach grenzen Grünflächen mit einem lockeren bzw. in Gewässernähe mit dichtem Gehölzbewuchs an. In der Weidengruppe im süd-westlichen Bereich der Vorhabenfläche steht ein Höhlenbaum.

Nördlich der Tankstelle befindet sich ein mehrgeschossiges Wohngebäude.

Im Umfeld befinden sich südlich der Hauptstraße straßenseitig Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im rückwärtigen Bereich. Die Flächen nördlich der

Hauptstraße sind überwiegend gewerblich genutzt. Jedoch finden sich auch dort einzelne Wohngebäude.

8.2. Artenschutz

Für das Plangebiet konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Daher wurde zum geplanten Vorhaben ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt („Artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP I zum Vorhaben Neubau einer ALDI Filiale in 67714 Waldfischbach Burgalben, Hauptstraße 179“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 02.04.2024).

Die Ermittlung der für das Untersuchungsgebiet potentiell planungs- und artenschutzrechtlich-relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sowie der Datenbank ArtenAnalyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG). Es wurden die, für die letzten 15 Jahre gelisteten Artennachweise für den Naturraum Zweibrücker Westrich ausgewertet. Berücksichtigt wurden planungsrelevante Arten (nach BNatSchG besonders bzw. streng geschützte sowie europarechtlich geschützte Arten).

Die in den Datenbanken abgerufenen Nachweise planungsrelevanter Arten wurden bezüglich ihrer Habitats-Ansprüche mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Standortfaktoren im Untersuchungsgebiet verglichen. Ausgeschlossen wurden Arten, die bezüglich ihrer Präferenzen im Untersuchungsgebiet nicht zu vermuten sind. Die verbliebenen Arten sind im Gebiet als potentiell vorkommende Arten anzusehen.

Vögel

Für den Naturraum Zweibrücker Westrich wurden in den letzten 15 Jahren insgesamt 109 Vogelarten nachgewiesen. Bis auf den Halsbandsittich und die Nilgans sind alle Arten nach BNatSchG entweder besonders oder streng geschützt.

An den betroffenen Bestandsgebäuden besteht ein geringes Brutpotential für gebäudebrütende Vogelarten. Insbesondere für den Hausrotschwanz kann eine Nutzung der Bestandsgebäude jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch standorttreue Arten wie z.B. Schwalben und Mauersegler sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Im Plangebiet werden im geringen Umfang Gehölzstrukturen überplant, die potentiell von freibrütenden Arten als Brutstätte genutzt werden können. Die

betroffenen Gehölzstrukturen liegen in geringer Entfernung zu bestehenden Gebäuden und zeigen keine schützenswerte Ausprägung. Ausweichstrukturen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Durch das Vorhaben kommt es zur Überplanung eines Höhlenbaumes im Süd-Westen des Geländes. Das Habitats Potential kann durch die Installation von geeigneten Nisthöhlen kompensiert werden. Vor der Fällung ist der Höhlenbaum auf einen aktuellen Besatz zu überprüfen.



ungefähre Verortung des Höhlenbaumes mit Detailaufnahmen. Aus: Artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP I zum Vorhaben Neubau einer ALDI Filiale in 67714 Waldfischbach Burgalben, Hauptstraße 179, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 02.04.2024.

Der Gehölzstreifen südlich des Vorhabenbereichs, entlang des Schwarzbachs, bleibt erhalten. Die betriebsbedingten Störungen, die auf diesen Bereich wirken, sind aufgrund der Lage an der Rückseite des Markts (niedriger Besucherverkehr, niedrige Nutzungsintensität) als gering zu werten. Eine signifikant erhöhte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Arten, Arten der Vogelschutzrichtlinie oder im Bestand gefährdete Arten ist laut Gutachten nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von essentiellen Nahrungshabitaten der potentiell vorkommenden Arten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Somit ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der lokalen Bestände der potentiell vorkommenden Arten zu rechnen.

Säugetiere

Das Bestandsgebäude zeigt keine Hinweise auf eine Nutzung von Fledermäusen. Eine Beeinträchtigung von essentiellen Nahrungs-/Jagdhabitaten für die Gruppe der Fledermäuse wird ebenso ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist ein Höhlenbaum betroffen, der aufgrund der Überplanung gefällt werden muss. Das Habitats-Potential kann durch die Installation von geeigneten Nisthöhlen kompensiert werden. Vor der Fällung ist der Höhlenbaum auf einen aktuellen Besatz zu überprüfen.

Potentiell kann die Baumhöhle auch durch den Siebenschläfer genutzt werden. Die ohnehin erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, eine potentielle Beeinträchtigung zu minimieren und zu kompensieren.

Eine Beeinträchtigung der Arten Gartenschläfer, Großes Mausohr, Haselmaus, Luchs und Wildkatze kann im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden. Das Vorkommen des Maulwurfs ist nicht auszuschließen. Der Bestand der Art gilt als nicht gefährdet und eine Beeinträchtigung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Reptilien

Im Vorhabenbereich sind Lebensraumpotentiale für die Mauereidechse vorhanden. Die nächstgelegenen gemeldeten Vorkommen liegen in 1,5 km östlicher Entfernung. In diesem Bereich wurden auch die Arten Blindschleiche und Schlingnatter gemeldet. Ein Vorkommen dieser drei Arten im Vorkommensbereich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Arten Mauereidechse und Schlingnatter im Vorhabenbereich ist als potentiell möglich anzusehen. Eine Beeinträchtigung der Art Blindschleiche (es werden keine essentiellen Habitatstrukturen beeinträchtigt) ist als gering zu werten.

Eine Beeinträchtigung weiterer Arten ist nicht zu erwarten.

Sollte sich ein Vorkommen der Arten Mauereidechse und Schlingnatter im Vorhabenbereich bestätigen, sind entsprechende artspezifischen Maßnahmen zu planen und umzusetzen.

Sonstige Arten

In Bezug auf

- Amphibien
- Tagfalter

- Geradflügler und Fangschrecken
- Käfer
- Libellen

ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstruktur mit keiner Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Arten im Vorhabenbereich zu rechnen. Eine Gefährdung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

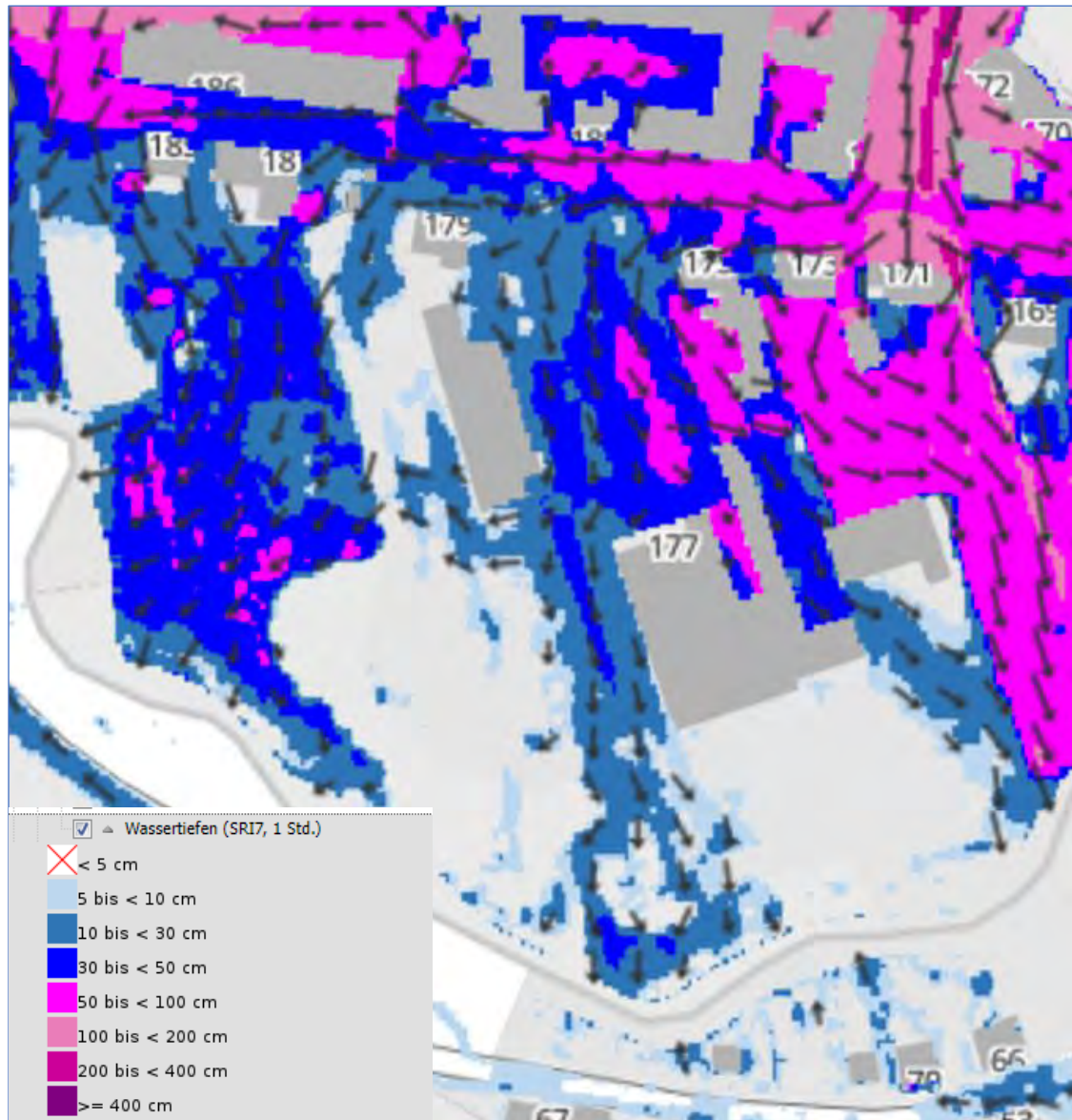
8.3. Hochwasser- und Starkregengefährdung

In Bezug auf die Hochwassergefährdung wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.2.1 verwiesen.

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise zu empfehlen.

8.4. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Zufahrt zur Hauptstraße L°499 gegeben. Diese mündet unweit westlich des Vorhabengebietes in die Bundesstraße B 270. Damit ist die Baufläche sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden.

8.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Einzelhandelsnutzungen mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die bestehenden Leitungen in Hauptstraße. Grundlegende Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls an die bestehende Leitung in der Hauptstraße. Auch hier sind Ausbauerfordernisse nicht erkennbar.

Das Niederschlagswasser des früheren Einzelhandelsmarkts und der zugehörigen Stellplätze wird in den Schwarzbach eingeleitet. Hierfür liegt ein wasserrechtliche Erlaubnis der Kreisverwaltung Pirmasens vom 28.01.1991 vor.

8.6. Untergrundverhältnisse

Zur Prüfung der örtlich anstehenden Untergrundverhältnisse wurde zum Bauvorhaben ein Bodengutachten „Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung (1. Bericht)“ beim Ingenieurbüro IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr mit Datum vom 23. März 2021 eingeholt. Weiterhin wurde eine Stellungnahme zu den Möglichkeiten der dezentralen Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser („Stellungnahme zur Möglichkeit der dezentralen Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser“, IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 06.02.2024) erstellt.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 7 Rammkernsondierungen und 4 schwere Rammsondierung in Teufen von je 7,0 bzw. 8,0 m angelegt.

Die projektrelevanten Untergrundverhältnisse sind durch jüngere fluviatile Talsedimente (Auelehme über Sanden/Kiesen) und anthropogene Auffüllungen geprägt. Es wurden zunächst flächendeckend anthropogene Auffüllungen in Stärken zwischen ca. 1,4 m und 3,4 m erschlossen. Die Auffüllungen waren teils rollig, teils bindig ausgebildet und wiesen dabei neben einer inhomogenen Substratstruktur auch mineralische Fremddanteile in Form von Schotterresten, Bau-schuttanteilen und vereinzelter Schlackenpartikel auf. In einer Rammkernsondierung wurden als nichtmineralische Beimengungen geringe Anteile an Lederresten erfasst.

Als Hangendschichtglied der natürlichen Bodenabfolge wurden an allen Erkundungspunkten bindige Decklagen aus Auenlehmen/Hochflutlehen - in Form stark verlehmt, teils organisch durchsetzter Sande bis tonig-sandiger, teils organisch durchsetzter Schluffe (Bodengruppen n. DIN 18196: SU*/UL/UM/OU) angeschnitten. Die resultierenden Schichtunterkanten der bindigen Decklagen weisen dabei Flurabstände zwischen ca. 3,2 bis 4,2 m auf.

Im weiteren Unterlager folgen dann sandig-kiesige Bildungen (Bodengruppe n. DIN 18196: SE/SW/GW).

Im Hinblick auf die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind die Untergrundverhältnisse auf Basis der vorliegenden Erkundungsbefunde mit den bis überwiegend >2 m bis >3 m u. GOK aufliegenden Auffüllungen und den

direkt unterlagernden, als Stauer wirkenden Lehmen (Lehme mit angesetzten kf-Werten $<1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ - schwach durchlässig) - als nicht genügend einzustufen. Es sind keine ausreichenden Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Durchlässigkeit gewährleistet. Ein Bodenaustausch von $>3 \text{ m}$ bis $>4 \text{ m}$ bis in die gesättigten Bodenzone wird vom Gutachter als nicht zielführend/nicht verhältnismäßig eingestuft.

Weiterhin bestehen gespannte Grundwasserverhältnisse, die einer Versickerung entgegenwirken. Inwieweit dauerhaft der erforderliche Grundwasserflurabstand $\geq 1 \text{ m}$ (Mindestabstand UK Versickerungsbauwerk zum MHGW) eingehalten werden kann, kann vom Gutachter nicht mit ausreichender Sicherheit beantwortet werden.

8.7. Bodenschutz

Im Rahmen eines “Berichts zu orientierenden umwelttechnischen Standortuntersuchungen mit Bewertung (1. Bericht)” (IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 19.03.2021) erfolgte eine grundsätzliche Standortbewertung im Hinblick auf eine nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsabschätzung unter Bezugnahme auf die Kriterien nach BBodSchG und BBodSchV. Ergänzend wurde auf die Maßnahmen- und Prüfwerte des ALEX Merkblattes 02 in Verbindung mit dem Informationsblatt 16 zurückgegriffen.

Die orientierende Einstufung anfallender Aushubböden bzw. die abfalltechnische Einstufung/Bewertung erfolgt entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). In Verbindung mit dem Informationsblatt 26 erfolgt im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt in technischen Bauwerken eine Bewertung nach LAGA TR Boden bzw. LAGA TR Bauschutt.

Die überprüften Schwarzdecken werden gemäß der Richtlinie für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbauasphalt und Ausbaustoffen mit teer-/ pechtypischen Bestandteilen sowie die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau (RuVA – STB 01) eingestuft. Für die Bewertung der LHKW und BTEX-Befunde in der Bodenluft wurde auf das ALEX Merkblattes 02 Bezug genommen.

Im Ergebnis zeigt sich ein Handlungsbedarf zum Austausch der relevant beaufschlagten Bodenzonen im Einwirkungsbereich eines vorhandenen Altöltanks. Vertikal wird vom Gutachter eine Abgrenzung der sanierungsrelevanten Belastungen mit Übergang in die als Barriere wirkenden Lehme und somit bis ca. $3,1 \text{ m}$ u. GOK angenommen. Eine horizontale Abgrenzung ist mit nur einer Aufschlusssondierung nicht möglich. Es wird daher nach Einstellung des Werkstattbetriebes und Stilllegung des Altöltanks eine Abgrenzung durch ergänzende Aufschlusssondierungen empfohlen. Der Ausbau des Altöltanks und die lokale Bodensanierung sind dann mit Rückbau der baulichen Altanlagen zu planen.

Die abfalltechnischen Prüfungen von 2 Auffüllungsmischproben zweier Aufschlusssondierungen lassen im Vergleich mit den Prüfwerten (Nutzungsart

Industrie-/Gewerbeflächen) der BBodSchV bzw. des Alex- Merkblatt 02 keine einschränkenden Bewertungen ableiten.

Zur ergänzenden Schadstoffüberprüfung möglicher vornutzungsbedingter Belastungsbeeinträchtigungen im Bereich der örtlichen Lackierkabine durch potentiell eingesetzte Entfettungs-/ Lösemittel, Kaltreiniger, Lacke/Lacklösemittel etc. wurde eine ambulante Bodenluftmessstelle ausgebaut. Die analytische Prüfung erfolgte auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und BTEX-Aromaten. Entsprechend der vorliegenden Befunde waren generell keine LHKW - Konzentrationen über den angegebenen Bestimmungsgrenzen nachweisbar. BTEX Konzentrationen liegen mit 1,2 mg/m³ in einem als unkritisch zur bewertenden Konzentrationsniveau vor. Unter Würdigung der bestehenden Randbedingungen wird kein direkter Handlungsbedarf abgeleitet. Im Gutachten wird jedoch empfohlen, im Rahmen der im Vorfeld der Abbruchmaßnahme vorzusehenden Nacherkundungsmaßnahmen „Altöltank“ zur Absicherung ergänzende Bodenluftprobennahmen zu integrieren.

Zur abfalltechnischen Voreinstufung der am Standort angetroffenen Auffüllungsböden sowie der Bewertung der Bodenplatte im abzubrechenden Werkstattbereich wurden entsprechende Boden-/Materialmischproben gemäß der Parametervorgaben nach LAGA TR Boden bzw. nach LAGA M20-Bauschutt untersucht. Für die Auffüllungsproben ergaben sich demnach keine relevant erhöhten Belastungsbeeinträchtigungen. Eine mit 6 mg/kg TS mäßig erhöhte PAK-Konzentration ergibt für die Mischproben aus einer Auffüllung eine formale Einstufung als Z 1- oder Z 2-Material je nach hydraulischen Randbedingungen der zugeordneten Wiederverwertungsmaßnahme. Für eine weitere Mischprobe ergibt sich auf Grund eines mäßigen TOC- Befundes von 0,66 M.-% eine formale Einstufung als Z 1.1-Material.

Die Betonkerne der Bodenplatte im Bereich der Werkstatt wiesen bis auf nutzungstypische oberflächliche Verschmutzungen keine sensorischen Auffälligkeiten auf. Die abfalltechnische Deklarationsanalytik bestätigt dies mit einer nur geringen KW-Konzentration von 180 mg/kg TS, die eine Einstufung als Z 1.1 Material ergibt.

Zur Prüfung der partiell vorhandenen Schwarzdecken auf teerhaltige Inhaltsstoffe wurden zwei Referenzproben auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK n. EPA) im Feststoff und Phenolindex im Eluat untersucht. Im Ergebnis der Erkundung wurden für die je ca. 12 cm bzw. 14 cm starken Schwarzdecken keine sensorisch wahrnehmbaren Auffälligkeiten festgestellt. Aus den Untersuchungsbefunden ergab sich eine Einstufung als „Asphalt teerfrei“.

8.8. Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Kapitel 6.6, ergibt sich die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit aus den

Festlegungen in den Bebauungsplänen. Gebiete und Einrichtungen, für die keine Bebauungspläne bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Da im Umfeld des Bebauungsplangebiets keine Bebauungspläne bestehen, sind folgende immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten entsprechend der Eigenart der Bebauung maßgebend:

- Für die Flurstücke beidseits der Hauptstraße besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es kann eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets zugrunde gelegt werden.
- Für die Bebauung entlang der südlich gelegenen Alleestraße besteht ebenfalls kein Bebauungsplan. Hier kann angesichts der dominierenden Wohnnutzung eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt werden.

Die Immissionsrichtwerte für die genannten Gebietsnutzungen ergeben sich aus der TA Lärm mit definierten Tag- und Nachtrichtwerten. Eine Überschreitung dieser Richtwerte soll gebietsspezifisch während des regulären Betriebs vermieden werden. Als Immissionsrichtwerte sind maßgebend:

- für Kern-, Misch-, und Dorfgebiete tags 60 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde 45 dB(A)
- für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und zur lautesten Nachtstunde 40 dB(A)

Über die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinaus sollen kurzzeitige Geräuschspitzen mit Überschreitungen des Tagrichtwerts um mehr als 30 dB(A) und des Nachtrichtwerts um mehr als 20 dB(A) vermieden werden. Für die allgemeinen Wohngebiete ist ebenfalls die Ruhezeit (werktags 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonntags 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) zu beachten, für die ein Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel anzusetzen ist.

9. Planung

9.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

Der bisherige Aldi-Markt in Waldfischbach-Burgalben soll von seinem Standort „In der Schorbach“ umgesiedelt werden. Dafür findet eine Neuansiedelung in der „Hauptstraße 177“ statt, auf welcher der Aldi-Markt mit einer Grundfläche von ca. 1.700 m² und einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.050 m² angesiedelt werden soll. Außerdem soll der neue Markt 103 Stellplätze bieten. Die Neuansiedelung des Aldi-Marktes soll auf der Fläche in der „Hauptstraße 177“ durch die Erweiterung des leerstehenden Einzelhandelsmarktes nach Norden und Süden erfolgen.



Lageplan der geplanten Erweiterung. Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg,
22.04.2024 ohne Maßstab

9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.2.1. Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Vorhabenträgers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben und dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben aus dem Zielabweichungsentscheid vom 08.02.2023 eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird „Lebensmittel Nahversorgung“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets ist großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel einschließlich sonstiger Sortimente der Grundversorgung (Nahrungsmittel,

Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan) zulässig. Die Verkaufsfläche der einzelnen baulichen Anlage muss großflächig sein und muss somit mindestens 800 m² Verkaufsfläche betragen und darf zugleich 1.050 m² nicht übersteigen. Die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, darf maximal 10 % betragen.

Die Differenzierung in nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde (siehe Kapitel 5.5).

Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und zur Verkaufsfläche wird den Anforderungen aus dem Zielabweichungsbescheid der SGD Süd vom 08.02.2023 Rechnung getragen. Es wird sichergestellt, dass der geplante Einzelhandel vorrangig der Grund- und Nahversorgung des Grundzentrums Waldfischbach-Burgalben und dessen Nahbereich dient. Durch die Verkaufsflächenbeschränkung werden Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsgebiete ausgeschlossen. Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Baufenster lässt zudem nur einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu.

Zulässig sind weiterhin die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 2.000 m² festgesetzt. Sie geht damit über die konkrete Vorhabenplanung hinaus und berücksichtigt gegebenenfalls entstehende Erweiterungserfordernisse für die Lagerhaltung bzw. für eine Einhausung der Anlieferung.

Die festgesetzte Grundfläche darf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Die über das Regelmaß nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 hinausgehende Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass die Festsetzung sich nur auf die in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebietsfläche bezieht. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nicht Teil der Berechnungsgrundlage, wirken jedoch städtebaulich auf den wahrnehmbaren Versiegelungsgrad ein.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet sinnvoll zu begrenzen, wird maximal

ein Vollgeschoss zugelassen. Zugleich wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern auf 6,5 m und 9,0 m bzw. bei Gebäuden mit Flachdach auf 7,0 m – jeweils über der Höhe der Hauptstraße im Bereich der Zufahrt festgelegt.

Durch die Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhe wird die Kubatur der zulässigen Bebauung ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

9.2.3. Bauweise

Ausgehend von der konkreten Planung wird die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge festgesetzt. Die maximal mögliche Gebäudelänge ergibt sich aus der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

9.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden entsprechend der konkreten Planung abgegrenzt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist gewährleistet, dass das Baurecht für einen großflächigen Markt nur einmal ausgeschöpft werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche reicht im Osten bis an die Grundstücksgrenze. Damit wird die Grenzanbausituation auf dem Nachbargrundstück aufgegriffen.

9.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Im Sondergebiet sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen und Paketstationen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einkaufswagenboxen und Paketstationen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine zeitgemäße und kundenfreundliche Marktgestaltung zu ermöglichen. Sonstige Nebenanlagen sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ebenfalls auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten.

9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen.

9.3.1. Dachgestaltung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer bis 5° Neigung sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

9.3.2. Werbeanlagen

Um ein zu starkes Überprägen des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden, werden Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Zusätzlich ist gemäß der konkreten Vorhabenplanung eine freistehende Werbeanlagen in einem Abstand von maximal 10 m südlich der Hauptstraße zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen werden aufgrund ihrer besonderen Störwirkung, die auch über das Plangebiet hinausgehen kann, ausgeschlossen.

9.4. Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2007), nach der die mittlere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie ist für Lebensmittelmärkte von einem Verkehrsaufkommen von

0,17 Bewegungen/h je m² Netto-Verkaufsfläche

auszugehen. Der sich ergebende Wert ist zur Ermittlung des Gesamtverkehrsaufkommens mit der Dauer des Beurteilungszeitraums (tags, 6:00 – 22:00 Uhr) zu multiplizieren. Bei den geplanten 1.050 m² Verkaufsfläche ergibt sich damit ein tägliches Verkehrsaufkommen von gerundet 2.856 Fahrzeugbewegungen, d.h. 1.428 zufahrende und 1.428 abfahrende Fahrzeuge.

Dieses Verkehrsaufkommen kann von der angrenzenden Hauptstraße ohne weiteres bewältigt werden.

9.5. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

9.5.1. Flächenbilanz

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bisheriges Bau-recht	Künftiges Bau-recht	Differenz
versiegelte Flächen			
Gebäudefläche	1.270 m ²	2.000 m ²	
davon Gebäudefläche mit Dachbegrünung (gemäß Vorhabenplanung)	--	560 m ²	
sonstige versiegelte bzw. versiegelbare Flächen (Planung: GRZ = 0,85)	3.080 m ²	4.360 m ²	
Verdichtete Lager- und Verkehrsflächen	540 m ²	--	
Summe Versiegelung	4.890 m ²	6.360 m ²	+ 1.470 m ²
unversiegelte Flächen			
Randgrünflächen / festgesetzte private Grünflächen	--	3.690 m ²	
Gehölz mittlerer Ausprägung	4.350 m ²	--	
Ruderales Wiesenfläche	920 m ²	--	
sonstige interne Grünflächen	1.010 m ²	1.120 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	6.280 m ²	4.810 m ²	- 1.470 m ²
Gesamtfläche	11.170 m ²	11.170 m ²	

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich im Rahmen des künftigen Baurechts rechnerisch eine Mehrversiegelung von 1.470 m². Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Die Mehrversiegelung resultiert aus der im Sondergebiet festgesetzten Grundfläche von 2.000 m² mit einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85. Ein Teil der zusätzlichen Versiegelung wäre jedoch auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässig gewesen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3

S. 5 BauGB also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

9.5.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen, v.a. zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, zur Begrenzung der Versiegelung und zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vorgesehen:

- Die südlich und westlich an das Bauvorhaben angrenzenden Gehölzstrukturen im Bereich des Schwarzbachs werden als private Grünflächen festgesetzt und damit erhalten. Ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet wird damit ebenso vermieden wie ein Eingriff in die erhaltenswerten Grünbestände. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Zudem werden bauliche Anlagen – einschließlich Geländeauffüllungen und Einfriedungen – ausdrücklich nicht zugelassen.
- Die Dachflächen künftiger Neubauten sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Um die Wirkung der Stellplatzbegrünung nicht zu konterkarieren, müssen Photovoltaik-Anlagen über Stellplätzen einen Abstand von mindestens 10 m zum nächstgelegenen Baumstandort (Stamm) aufweisen.

- Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.

9.5.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist gemäß den zum Bebauungsplan eingeholten artenschutzrechtlichen Gutachten (Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, 02.04.2024) die Baufeldräumung außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen und abzuschließen. Sollte die Baufeldräumung außerhalb der genannten Zeiträume notwendig werden, ist durch eine Ökologische Baubegleitung im Vorfeld zu klären ob aktuelle Bruten insbesondere von bodenbrütenden Vogelarten beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist der Höhlenbaum vor seiner Fällung auf einen Besatz zu überprüfen. Sollte kein Besatz festgestellt werden, ist der Höhlenbaum direkt nach seiner Überprüfung bis zur Fällung zu verschließen. Um den Verlust des Höhlenbaumes auszugleichen, sind künstliche Nisthöhlen an den vorhandenen Altgehölzen zu installieren.

Um die Beeinträchtigung von nachtaktiven Arten im südlichen Bereich des Vorhabengebiets zu minimieren, ist wenn möglich auf der Rückseite des geplanten Gebäudes auf eine Beleuchtung zu verzichten. Sollte dies aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein, ist die Beleuchtung so zu installieren, dass es zu keiner Ausleuchtung des Gehölzbereiches kommt.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können jedoch nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden und müssen daher über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.

9.6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Ableitung des Schmutzwassers

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Hauptstraße.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß der zum Bebauungsplan eingeholten „Stellungnahme zur Möglichkeit der dezentralen Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser“ (IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 06.02.2024) sind die Untergrundverhältnisse für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den bestehenden Gebäudeteilen und den bestehenden Stellplatzflächen und Zufahrten wird – wie bislang – über eine eigene Oberflächenableitung in den nächsten Vorfluter, den Schwarzbach, geführt.

Für die geplanten neuen Gebäudeteile ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch eine Dachflächenbegrünung vorgesehen. Die zusätzlichen Stellplätze werden zudem mit wasserdurchlässigem Material hergestellt. Insgesamt wird damit gewährleistet, dass der künftige Spitzenabfluss nicht höher als der derzeitige Spitzenabfluss sein wird.

Die nähere Konkretisierung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

10. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben bei der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine Auswirkungsanalyse beauftragt. Die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Waldfischbach-Burgalben“ vom 18. Juli 2022 bildet im Folgenden die Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.

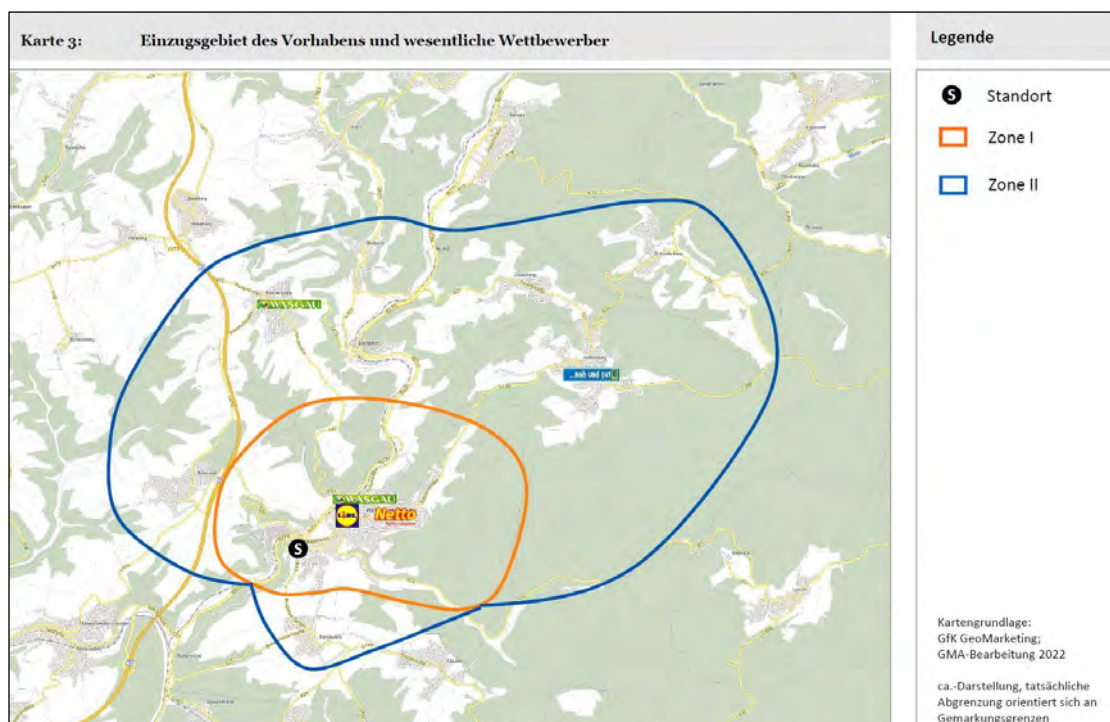
10.1. Räumlicher Einzugsbereich

Das räumliche Einzugsgebiet gibt den Bereich an, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen der Verbraucher an den Planstandort zu rechnen ist.

Die konkrete Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erneuerten Aldi-Lebensmitteldiscounter erfolgt unter Zugrundelegung folgender Kriterien:

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi Burgalben“ Entwurfssfassung vom 05.07.2024

- Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und der Konzeption
- Lage in Waldfischbach-Burgalben sowie die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (empirische Erfahrungswerte)
- weiterer Untersuchungen der GMA in Waldfischbach-Burgalben.



Räumliches Einzugsgebiet. Aus: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Waldfischbach-Burgalben“ vom 18. Juli 2022 S.18.

Der neue Aldi-Lebensmitteldiscounter wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet erschließen, welches im Wesentlichen die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben und das südlich angrenzende Donsieders erfasst, wobei ein Kundenschwerpunkt aus der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben selbst stammen wird. Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebietes im Sinne regelmäßiger Einkaufsbeziehungen ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v. a. Thaleischweiler-Fröschen und Rodalben südlich) und der topographischen Bedingungen in der Region (Pfälzerwald östlich) nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Standortes im südwestlichen Ortseingang an der B 270 ist in geringem Umfang auch mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Diese wurden im Gutachten als sogenannte „Streuumsätze“ berücksichtigt.

10.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach einer Berechnung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, die auf aktuellen Daten des statistischen Bundesamtes sowie GMA-Statistiken basiert, beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Deutschland pro Kopf etwa 6.370 €. Für das im Gutachten relevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment betragen die Ausgaben etwa 2.445 € pro Kopf. Das darauf basierende Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor des Einzugsgebietes liegt bei etwa 30,7 Mio. Euro. Dabei wurde auch die lokale Kaufkraft beachtet, die im Einzugsgebiet durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich ist. In die Zone 1 (OG Waldfischbach-Burgalben) entfallen ca. 10,6 Mio. Euro. Der Rest der Kaufkraft von 20,1 Mio. Euro entfällt auf die Zone 2 (Ortsgemeinden der VG Waldfischbach-Burgalben, Donsieders). Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Dieser Anteil liegt im Fall von Aldi bei ca. 20 %.

10.3. Umsatzprognose

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen.

Um die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Waldfischbach-Burgalben auf den bestehenden Einzelhandel zu bewerten, wurde der zu erwartende Jahresumsatz des Vorhabens anhand der geplanten Verkaufsflächen und der am Standort voraussichtlich erreichbarer Flächenproduktivitäten abgeschätzt.

Aus der Umsatzprognose ergibt sich für das Vorhaben mit 1.050 m² Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von etwa 6,8 Mio. €, von der ca. 5,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen. Das entspricht einer Flächenleistung etwa 6.500 € / m² Verkaufsfläche. Für den Bestandmarkt im Gewerbegebiet hingegen wird von einer Flächenleistung von rd. 6.000 € / m² Verkaufsfläche ausgegangen.

Da es sich jedoch nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern der bestehende Aldi-Markt lediglich verlagert wird, lässt sich die steigenden Flächenleistung durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung sowie dem zusätzlichen Attraktivitätsgewinn durch den modernen Neubau begründen.

In der Realität wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Verkaufsfläche überwiegend dem Kundenkomfort (breitere Gänge) sowie der Vereinfachung betrieblicher Abläufe zugutekommt, ohne dass der Umsatz proportional mit der Fläche wächst. Beim vorliegenden Berechnungsansatz handelt es sich also um einen „worst case“

10.4. Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich und Umsatzumverteilungen

Die zu erwartenden Kaufkraftbindung ist entsprechend der Zonen des Einzugsgebiets zu differenzieren. Für Zone 1 (Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben) wird aufgrund der Wettbewerber innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von einem Marktanteil von 25 % im Foodbereich und 20 % im Nonfoodbereich ausgegangen.

In Zone 2 (restliche Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Donsieders) sind die Wettbewerber der Edeka-Markt in Heltersberg, der Wasgau in Hermersberg sowie kleinere Lebensmittelnahversorger wie Metzgereien oder Bäckereien. Dort wird von einem Marktanteil des Vorhabenmarktes von 12 % im Foodbereich ausgegangen.

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	10,6	25	2,7	0,6	3,3	49
Zone II	20,1	12	2,4	0,6	3,0	44
Einzugsgebiet	30,7	16 – 17	5,1	1,2	6,3	93
Streuumsätze			0,4	0,1	0,5	7
Insgesamt			5,5	1,3	6,8	100
* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %.						
Quelle: GMA-Berechnungen 2021 /2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)						

Umsatzherkunft des Vorhabens mit 1050 m² Verkaufsfläche, Marktanteilmethode, aus: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Waldfischbach-Burgalben“ vom 18. Juli 2022, S. 23.

Durch den verlagerten und erweiterten Aldi-Markt sind somit folgende Umsatzumverteilungen zu erwarten:

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aldi Burgalben“ Entwurfssfassung vom 05.07.2024

		in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes	4,5
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. strukturprägenden Wettbewerbern im Einzugsgebiet	1,0
	- davon in Zone I	0,9
	- davon in Zone II	0,1
	▪ Umsatz erneuerter Markt im Lebensmittelbereich	5,5
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,1
	▪ Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet	0,2
	▪ Umsatz erneuerter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,3
	▪ Umsatz insgesamt	6,8

Umsatzverteilungsprognose für den Aldi in Waldfischbach-Burgalben, aus: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Waldfischbach-Burgalben“ vom 18. Juli 2022, S. 27

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung führt rechnerisch zu einer Umverteilungsquote von rund 4 % im Lebensmittelbereich. Damit resultieren aus dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben geringe wettbewerbliche Effekte. Diese liegen aber weit unter dem Orientierungswert von 10 %, ab dem städtebaulich negative Effekte zu erwarten sind.

Die Umsatzumlenkungen werden insbesondere gegenüber den systemgleichen Wettbewerbern in räumlicher Nähe zu erwarten sein. So sind mit den Anbietern Lidl und Netto in Waldfischbach-Burgalben weitere Lebensmitteldiscounter angesiedelt, die ähnliche Kundengruppen wie der Aldi-Markt ansprechen. Der Lebensmittelvollsortimenter Wasgau wird als Lebensmittelmarkt ebenfalls von dem Vorhaben tangiert, aufgrund des Betriebstyps jedoch in geringerem Umfang.

Die Wettbewerber befinden sich im Falle von Lidl und Wasgau im zentralen Versorgungsbereich. Die Leistungsfähigkeit der Wettbewerber ist als hoch einzustufen. Beim Wasgau-Markt handelt es sich um einen erst kürzlich innerörtlich verlagerten und am jetzigen Standort neu errichteten Lebensmittelvollsortimenter mit entsprechend modernem Marktauftritt. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter wurde aus der Gewerbegebietslage „In der Schorbach“ an den Altstandort des Wasgau-Marktes verlagert und dort neu errichtet. Der Markt verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsfläche und ein modernes Erscheinungsbild. Durch die benachbarte Lage der Lebensmittelmärkte entstehen den Anbietern zudem Agglomerationsvorteile. Weiterhin befinden sich im zentralen Versorgungsbereich noch eine Bäckerei (im Wasgau-Markt), eine Metzgerei und ein Tankstellenshop, die jedoch keine direkten Wettbewerber des Vorhabens

darstellen. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich werden insgesamt ca. 5 % Umsatz umverteilt.

Der Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei) befindet sich gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der VG Waldfischbach-Burgalben in einem „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“. Dieser profitiert von seiner Nahversorgungsfunktion als einziger Lebensmittelanbieter im östlichen Gemeindegebiet. Eine geplante Erweiterung wird den Standort langfristig sichern. In sonstigen Lagen sind zudem Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränkemärkte vorhanden. Gegenüber den sonstigen Lagen ist mit einer Umverteilungsquote von ca. 3 % zu rechnen.

In Zone II des Einzugsgebietes werden die bereits geringen Umsatzzumlenkungen nur noch marginale Wirkungen auslösen. Aufgrund der topographischen Bedingungen im Einzugsgebiet werden Fahrzeiten erreicht, die eine bereits deutlich geringere Orientierung auf den Vorhabenstandort erwarten lassen. Die Umverteilungswirkungen werden mit ca. 2 % sehr gering sein. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind hier ausgeschlossen.

Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet wirksam. Diese sind jedoch als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht zu erwarten.

10.5. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Da das Vorhaben als großflächig im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist, sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zu beachten. Die übergeordneten Ziele der Landesplanung für die Ansiedlung und Erweiterung großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 3.2.3 des Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) dargestellt. Hieraus leiten sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Planung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und die Bewertung geplanter Vorhaben ab.

Im Rahmen der Fragestellung zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben sind die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot), Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsverbot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) relevant:

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Zentralitätsgebot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist als Grundzentrum ausgewiesen. Entsprechend ist die Ortsgemeinde zur Ansiedlung oder Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Das Zentralitätsgebot wird durch das Vorhaben erfüllt.“ (GMA, Juli 2022, S. 29).

Städtebauliches Integrationsgebot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Da es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bereits bestehenden Betriebes handelt sowie vor dem Hintergrund einer verbesserten Lagesituation in Richtung des Siedlungsschwerpunktes (...), ist eine Abweichung vom Ziel Z 58 aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Eine Umsetzung der Planung ist im Wege eines Zielabweichungsverfahrens darstellbar, zumal sich das Vorhaben nicht negativ auf den zentralen Versorgungsbereich (...) auswirkt.“ (GMA, Juli 2022, S. 31).

Nichtbeeinträchtigungsgebot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Durch das Vorhaben von Aldi werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst. Insbesondere sind Nachbargemeinden nicht betroffen

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) wird damit eingehalten“ (GMA, Juli 2022, S. 32)

Agglomerationsverbot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der Verlagerungsstandort ist als solitärer Lebensmittelmarkt ohne Bezug zu weiteren Einzelhandelsbetrieben zu bewerten. Zu den ebenfalls in der Hauptstraße befindlichen Lebensmittelmärkten Lidl und Wasgau besteht bereits eine erhebliche Distanz von min. 1000 m, zu Hubers Markthalle, einem Nahversorgungsangebot mit Metzgerei und Bäckerei, besteht eine Distanz von rd. 500 m, sodass Agglomerationsauswirkungen ausgeschlossen sind

Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben des Agglomerationsverbotes (Z 61)“ (GMA, Juli 2022, S. 32)

11. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den

Bebauungsplan von der Ortsgemeinde für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Hierzu gehören unter anderem eine Regelung zur Schließung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die erforderlichen Regelungen zum Artenschutz.

12. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.