

**ORTSGEMEINDE
WALDFISCHBACH-BURGALBEN**

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES „SCHORBACH“**

**IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH
§ 13 BauGB**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF ZUR OFFENLAGE

SEPTEMBER 2024

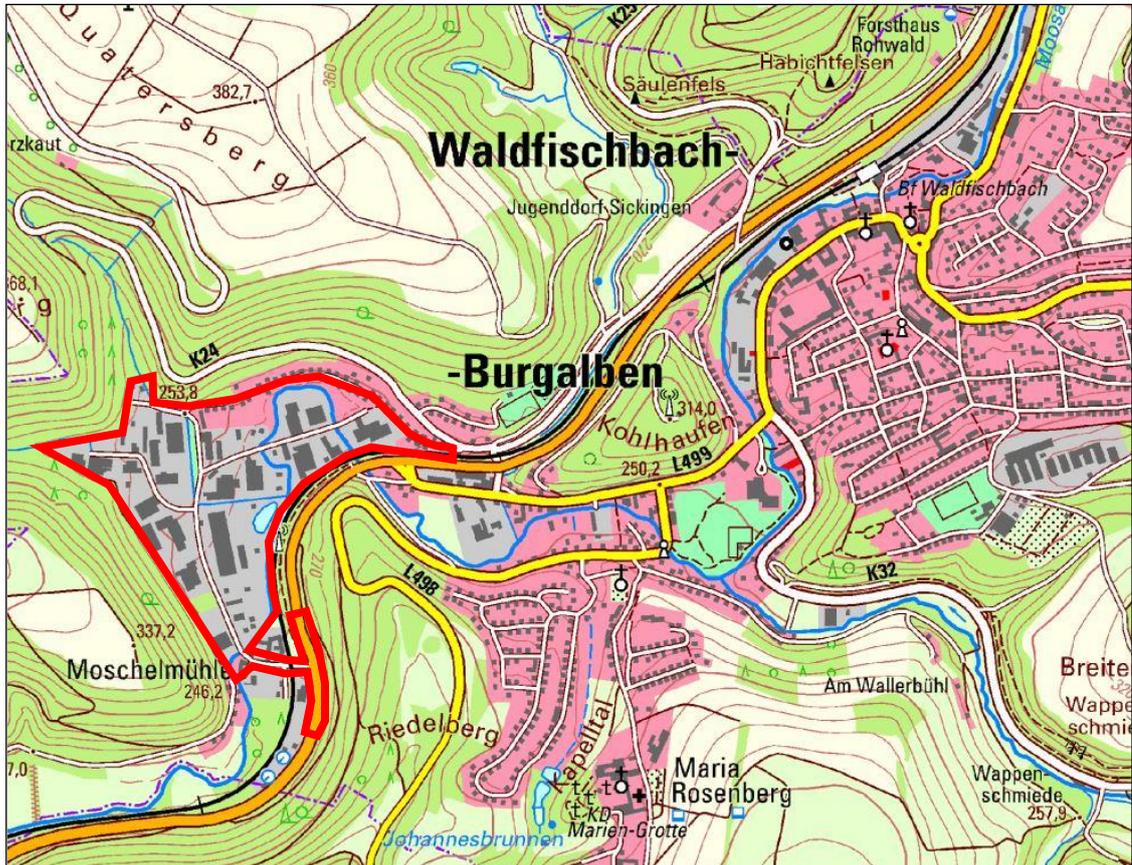
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	4
3. Verfahren	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne.....	5
4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	5
4.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	6
4.3. Zielabweichungsentscheid.....	7
4.4. Flächennutzungsplan.....	8
5. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben .	8
6. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet.....	9
7. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	11
8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	11
9. Planung	12
9.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers	12
9.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
9.3. Sonstige Änderungen	14
9.4. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
10. Bodenordnung	14

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“
Entwurfssfassung vom 10.09.2024

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Waldfischbach-Burgalben und umfasst das Gewerbegebiet „Schorbach“.



Lage im Raum. Rote Linie: Umgrenzung des Geltungsbereichs

ohne Maßstab

den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorbach, 3. Änderung“. Dessen Geltungsbereich umfasst wiederum die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Schorbach, 1. Änderung“ und „Schorbach – Änderungs- und Erweiterungsplan Ober-Schorbach mit Ausgleichsmaßnahme im Klappertal“.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Schorbach ergibt sich aus dem folgenden Lageplan:



Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Schorbach (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorbach, 3. Änderung“)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flächen ergeben sich abschließend aus den Planzeichnungen der Bebauungspläne „Schorbach, 1. Änderung“ und „Schorbach – Änderungs- und Erweiterungsplan Ober-Schorbach mit Ausgleichsmaßnahme im Klappertal“.

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. Der künftige Standort liegt südlich der L 499 (Hauptstraße) unweit der B 270 und wird aktuell durch einen leerstehenden Einzelhandelsmarkt bestanden.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde bzw. in der Ortsgemeinde zu vermeiden, muss für den Bereich des bisherigen Marktstandorts eine Weiterführung der Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“ in der Fassung seiner 3. Änderung erforderlich. Dort ist zwar bereits ein Ausschluss von innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel verankert, jedoch besteht eine Bestandsschutzklausel, die eine Fortführung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzung am bisherigen Standort des ALDI-Markts nach dessen Verlagerung planungsrechtlich erlauben würde. Diese Bestandsschutzklausel muss daher für den Bereich des bisherigen ALDI-Markts aufgehoben werden. Da ansonsten im gesamten Gewerbegebiet kein anderer Betrieb von der Bestandsschutzklausel umfasst wird, wird die betreffende Klausel insgesamt funktionslos und kann daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorbach, 3. Änderung“ entfallen.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der Planung und erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

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

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 resultiert, dass mit Verlagerung des Aldi-Markts an einen neuen Standort in der Hauptstraße die Nutzungsmöglichkeit am

Altstandort durch Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel aufgehoben werden muss.

Flächenbezogene Vorgaben

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

4.3. Zielabweichungsentscheid

Da die Planung zur Verlagerung des ALDI-Markts an einen neuen Standort in der Hauptstraße 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 Lebensmittelnahversorgung“ festzuschreiben. Der Beschluss des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist bei der SGD Süd vor der Realisierung des Vorhabens einzureichen.
4. Die „Bestandsschutzklausel“ nach Nummer 1.1.2 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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“ dient der Umsetzung der unter 4. genannten Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheids.

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“
Entwurfssfassung vom 10.09.2024

4.4. Flächennutzungsplan

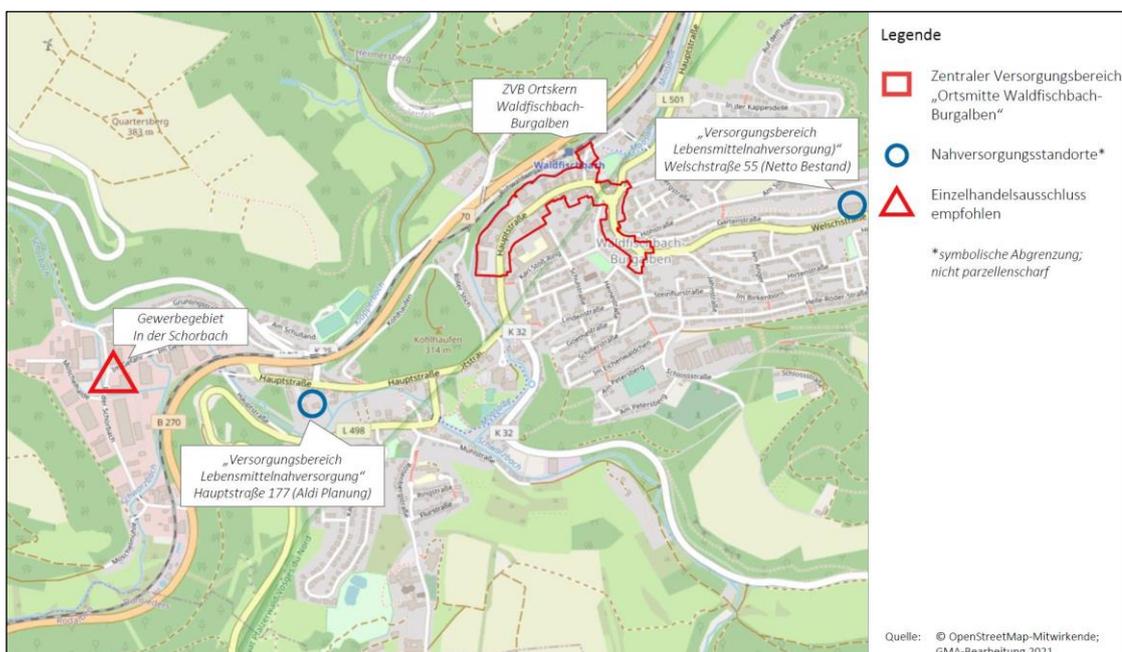
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Jahr 2005 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Jahr 2022. Das Konzept wurde vom Verbandsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben am 10.04.2024 beschlossen.

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

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



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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“ dient damit der Umsetzung des Standortkonzepts des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde.

6. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Schorbach“, der seit dem 31.03.2019 rechtskräftig ist.

Dieser Bebauungsplan trifft in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Schorbach, der am 10.04.1992 rechtskräftig wurde, und dem Bebauungsplan „Schorbach – Änderungs- und Erweiterungsplan Ober-Schorbach mit Ausgleichsmaßnahme im Klappertal“, der am 13.11.1992 rechtskräftig wurde, für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Art der bauliche Nutzung:

Gewerbegebiet

Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der nachfolgenden Sortimentsliste benannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfasst, sind nicht zulässig:

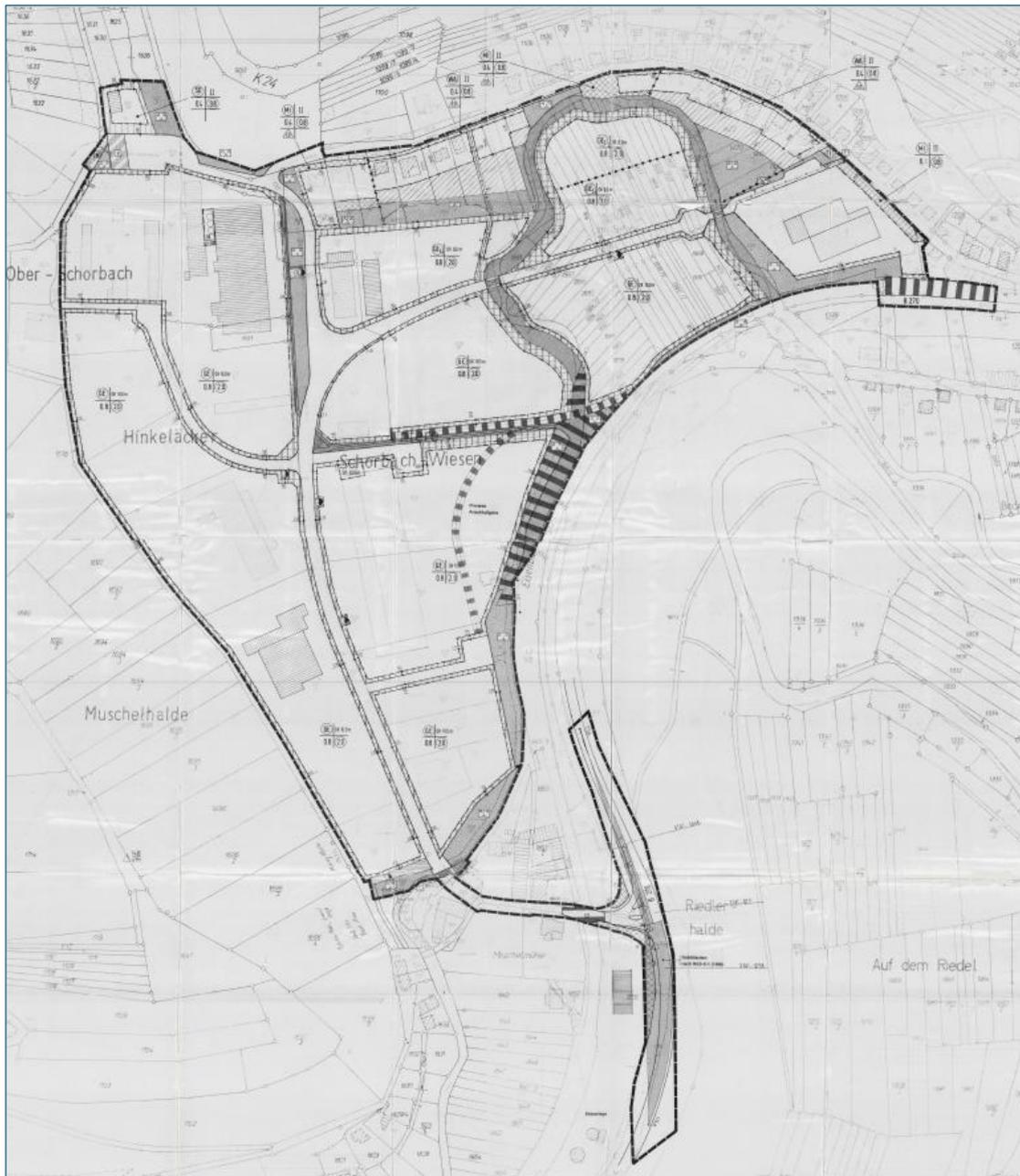
- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/Kosmetik
- Bücher / Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Kunst/ Antiquitäten
- Baby, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel, Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren,
- Sportartikel
- Schnittblumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung, Tiere

Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben kann einschließlich einer Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur und auch einer geringfügigen Erweiterung bis maximal 10% der derzeit

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“
Entwurfssfassung vom 10.09.2024

genehmigten Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen ist und die Erweiterung nach den Vorgaben der zuständigen Raumordnungsbehörde vertretbar ist.

Vergnügungsstätten sind unzulässig.



Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Schorbach.

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“
Entwurfssfassung vom 10.09.2024



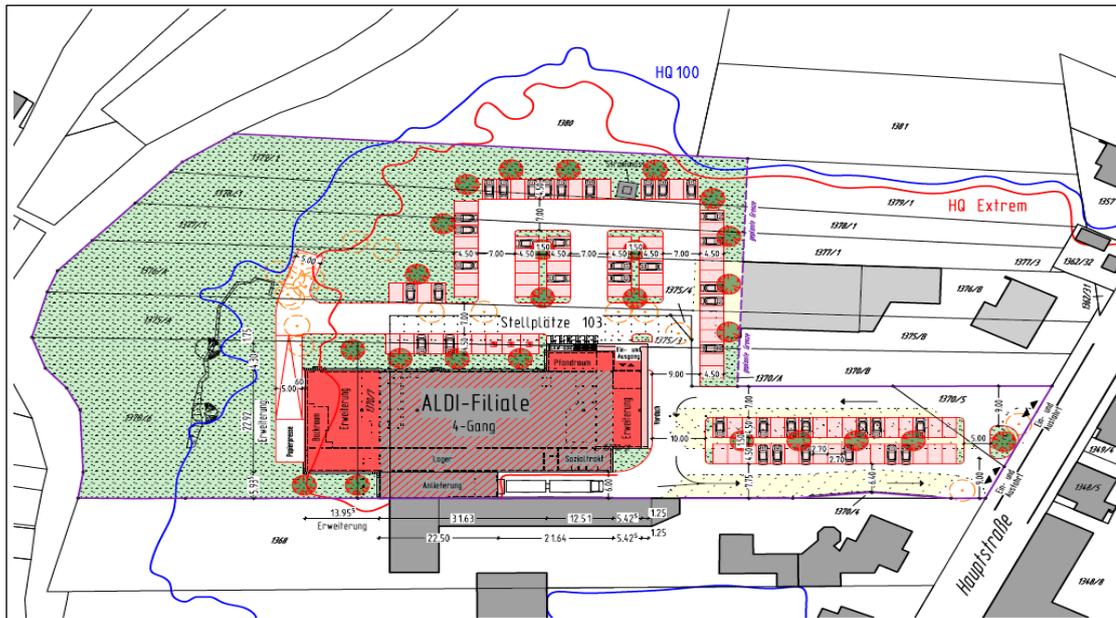
Aktueller Zustand der Fläche des bisherigen ALDI-Markts. Aus: lanis - Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Gelbe Umrandung: Fläche des bisherigen ALDI-Markts.

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 am Standort 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.

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“
Entwurfssfassung vom 10.09.2024



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

Mit Fertigstellung des neuen Markts soll die Filiale am Standort „In der Schorbach“ geschlossen werden.

9.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen umfasst einzig eine Streichung der bisherigen Bestandschutzklausel in Festsetzung 1.2 der 3. Änderung des Bebauungsplans Schorbach.

Die Festsetzung lautet bislang:

„Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben kann einschließlich einer Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur und auch einer geringfügigen Erweiterung bis maximal 10% der derzeit genehmigten Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen ist und die Erweiterung nach den Vorgaben der zuständigen Raumordnungsbehörde vertretbar ist.“

Die Schließung des bestehenden Markts und die Rückgabe der gegebenen Baurechte ist bereits in einem städtebaulichen Vertrag, der am 27.04.2022 von der Ortsgemeinde unterzeichnet und am 29.04.2022 von Aldi gengezeichnet wurde, geregelt. Dort heißt es in § 1 „Vertragliche Pflichten“:

„Aldi verpflichtet sich die Nutzung seines derzeitigen Standortes in der Schorbach 11, 67714 Waldfischbach-Burgalben als Lebensmittelmarkt aufzugeben, sobald für den Lebensmittelmarkt in der Hauptstraße, 67714

Waldfischbach-Burgalben (...) eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt und diese bezugsfertig ist. Die Nutzungsaufgabe als Lebensmittelmarkt ist durch schriftlichen Verzicht auf die Rechte aus der Baugenehmigung samt sämtlicher Nachtragsbaugenehmigungen für das Grundstück, Gemarkung Burgalben, Flurstücke 1515/1 und 1546 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Südwestpfalz zu erklären. Die Verzichtserklärung hat unverzüglich nach Erfüllung der zuvor genannten Bedingungen (bestandskräftige Baugenehmigung und Bezugsfertigkeit des Marktes) durch die Aldi zu erfolgen.“

Damit ist sichergestellt, dass der bestehende Markt einschließlich der damit verbundenen Baurechte aufgegeben wird. Zugleich wird die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Die Vorgaben aus dem Zielabweichungsbescheid, aber auch aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde, werden damit umgesetzt.

9.3. Sonstige Änderungen

Sonstige Änderungen an den planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans sind weder vorgesehen noch städtebaulich erforderlich und werden daher nicht vorgenommen.

9.4. 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.

Durch die Aufhebung der Bestandschutzklausel im Bebauungsplan ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Eine Abwägung über mögliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

10. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.