

## Ortsgemeinde Elmstein



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „TANTE ENSO LADEN“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –

- BEGRÜNDUNG -

ENTWURF

*Projekt 1218/ Stand: Dezember 2024*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) .....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) .....	5
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO) .....	5
1.2.2	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO) .....	5
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) .....	6
1.3.1	Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) .....	6
1.3.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) .....	6
1.4	Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO) .....	6
1.5	Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB) .....	6
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	6
2	Pflanzempfehlungsliste .....	7
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) .....	8
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	8
3.1.1	Dachform, Dachneigung .....	8
3.2	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO) .....	8
	Hinweise .....	9

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

#### Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**

Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**

Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**

Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Innerhalb des Vorhabengebietes ist ein kleinflächiger Supermarkt ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Artikel für den täglichen und kurzfristigen Bedarf wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Hygieneartikel, Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften sowie Haushaltswaren.

Die Verkaufsfläche ist insgesamt auf maximal 400 m<sup>2</sup> begrenzt.

Weiterhin zulässig sind:

- Komplementärnutzungen wie Backshop/ Bäckerei, Metzgerei, Postdienstleistungen, Café und Imbiss, sofern sie der zulässigen Hauptnutzung kleinflächiger Einzelhandel funktional untergeordnet sind
- Packstationen (Automatisierte Posteinrichtung)
- alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume (u.a. Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung), Zugänge, Stellplätze und Zufahrten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie Ladestationen für Elektroautos

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgeblich.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse (L499) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch:

- Notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie maximal 10 % der Fläche dieses Geschosses einnehmen
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses

überschritten werden.

### **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

#### **1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.

### **1.4 Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind allgemein nicht zulässig

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der gesamten Fläche für Stellplätze zulässig.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich allgemein zulässig.

### **1.5 Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Plangebiet zulässig.

### **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:**

Ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

### Liste 1:                    Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher	Niedrigwüchsige Sträucher
Quercus robur	Carpinus betulus	Cornus sanguinea	Ribes spicatum
Stieleiche	Hainbuche	Hartriegel	Ährige Johannisbeere –
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Euonymus europaea	Cytisus scoparius
Esche	Feldahorn	Pfaffenhütchen	Besenginster
Ulmus minor	Prunus avium	Rosa canina	Ribes uva-crispa
Feldulmesche	Wildkirche	Hundsrose	Wilde Stachelbeere
Ulmus laevis	Sorbus domestica	Prunus spinosa	Berberis vulgaris
Flatterulme	Speierling	Schlehe	Berberitze
Acer platanoides	Malus silvestris	Berberis vulgaris	Rubus idaeus
Spitzahorn	Wildapfel	Berberitze	Wilde Himbeere
Tilia cordata	Pyrus pyraeaster	Lonicera xylosteum	Prunus fruticosa
Winterlinde	Wildbirne	Heckenkirsche	Zwergkirsche
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis		Cotoneaster tomentosus
Bergahorn	Elsbeere		Filz-Steinmispel
Fagus silvatica			
Rotbuche			
Mind. Hochstamm	mind. Heister,	mind. Sträucher	mind. Sträucher
STU 12 - 14 cm, 3 x v.	2x v., 100-125 cm h	Normalware, 80-100 cm h, 2x v.	Normalware, 80-100 cm h, 2x v.



### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)**

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

##### **3.1.1 Dachform, Dachneigung**

Innerhalb des Plangebiets sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Krüppel-walmdächer, Satteldächer sowie Zeltdächer zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)**

Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße je Fassadenseite von maximal 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs ist zudem eine freistehende Werbepylone zulässig. Die Werbepylone darf eine Höhe von maximal 5 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse (L499) in der Mitte der zugeordneten Pylone.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen, die der Eigenwerbung dienen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## HINWEISE

### Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Lambrecht während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

### Kampfmittelräumdienst

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen

sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunitionen zu entschärfen, zu sprengen und dann auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **Rodungszeitraum**

Zu rodende Gehölze (Baume, Hecken und Efeugebüsche) innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten) eingehalten werden. Dies gilt auch für die Efeugebüsche entlang der Zaunanlage. Rodungs- und Rückbauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden und diese in Folge weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten.

### **Vogelschlag**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsch, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemein.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	8
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	8
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
3.1.3	Angrenzende Bebauungspläne .....	9
3.2	Rahmenbedingungen und Beschreibung des Plangebiets .....	9
3.2.1	Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	9
3.2.2	Starkregen .....	10
3.2.3	Altablagerungen und Bodeneigenschaften.....	11
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>12</b>
4.1.1	Ver- und Entsorgung .....	14
4.1.2	Städtebauliche Auswirkungen .....	15
<b>5</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte .....</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	18
5.4	Stellplätze .....	19
5.5	Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	19
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Regelungen.....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>21</b>
7.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	21
7.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	22
7.3	Klima und Luft .....	22
7.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung.....	23
7.5	Orts- und Landschaftsbild .....	24

<b>7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>25</b>
<b>7.7 Mensch und Gesundheit .....</b>	<b>25</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1:</b> Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge (ohne Maßstab) .....	4
<b>Abbildung 2:</b> Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur (ohne Maßstab).....	5
<b>Abbildung 4:</b> Ausschnitt der Ortsgemeinde Elmstein aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Plangebiet lila markiert .....	8
<b>Abbildung 4:</b> Nutzungen im Plangebiet und dem direkten Umfeld .....	10
<b>Abbildung 9:</b> Sturzflutkarte - Fließgeschwindigkeit (links) und Wassertiefen (rechts) (ohne Maßstab)...	11
<b>Abbildung 11:</b> Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11/2024) .....	14

# 1 Allgemein

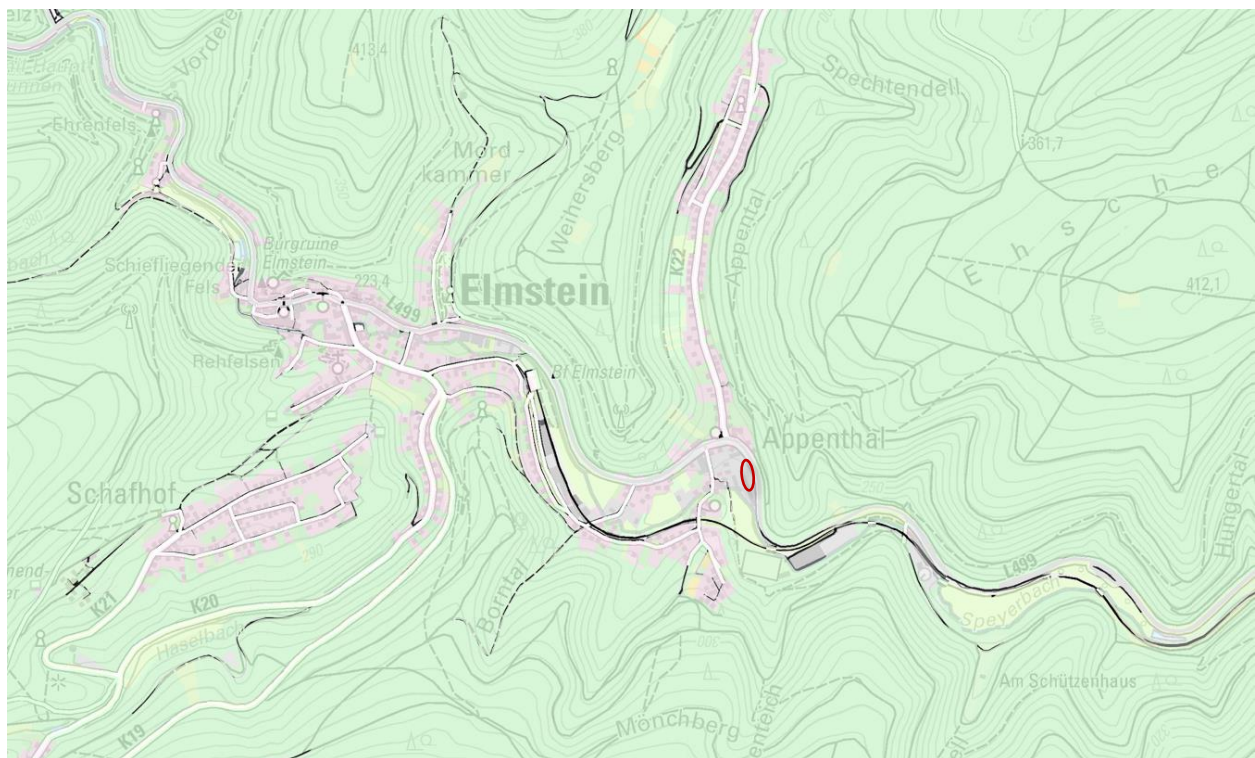
## 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Elmstein im Ortsteil Appenthal, welche im pfälzischen Landkreis Bad Dürkheim liegt und der Verbandsgemeinde Lambrecht zuzuordnen ist. Die Ortsgemeinde ist vom Pfälzerwald umgeben, der etwa 95 % der Gemeindefläche einnimmt. Der Geltungsbereich befindet sich in östlicher Randlage, direkt westlich angrenzend an die L499 (Talstraße) innerhalb des Ortsteils Appenthal.

Der Geltungsbereich ist wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch einen Lagerplatz für Brenn- und Kaminholz gefolgt vom weiteren Siedlungsbereich,
- im Osten durch die Talstraße bzw. L499, gefolgt von Wald,
- im Süden durch eine Brach- bzw. Lagerfläche,
- im Westen durch die Lagerfläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs.

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 2.080 m<sup>2</sup> die Flurstücke 1158/3, 1153/2, 1153/3.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge (ohne Maßstab)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> LANIS RLP, veränderte Darstellung, online abrufbar unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Stand: 04.11.2024.



**Abbildung 2:** Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur (ohne Maßstab)<sup>2</sup>

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Konzept von Tante Enso basiert auf einem innovativen, automatisierten Supermarktmodell, das speziell für ländliche und strukturschwache Regionen entwickelt wurde. Es kombiniert ein modernes 24/7-Verkaufsmodell mit der Möglichkeit, regionales Angebot und lokale Bedürfnisse zu berücksichtigen. Das Konzept zielt darauf ab, Grundversorgungslücken zu schließen und Nahversorgung wirtschaftlich tragfähig zu machen, auch in kleineren Gemeinden wie Elmstein. Der Laden benötigt nur ca. 200–300 m<sup>2</sup> und ist daher für kleinere Ortschaften geeignet, wo große Supermärkte wirtschaftlich nicht tragfähig sind. Das Sortiment beschränkt sich auf Produkte des täglichen Bedarfs. Das Konzept von Tante Enso basiert nicht nur auf innovativer Technologie und einem durchdachten Betriebsmodell, sondern auch auf der aktiven Beteiligung der Gemeinde und ihrer Bewohner. Damit ein Tante-Enso-Laden in Elmstein realisiert werden kann, ist die Bildung einer Teilhaberschaft notwendig. Dieses Modell stärkt den gemeinschaftlichen Charakter des Projekts und stellt sicher, dass der Laden den tatsächlichen Bedürfnissen der Einwohner entspricht. Ein Tante-Enso-Laden wird demnach nur realisiert, wenn sich eine ausreichende Zahl an Teilhabern bereit erklärt, Anteile zu zeichnen. Diese notwendige Teilhaberzahl wurde im September 2024 entsprechend erreicht.

In Elmstein ist derzeit kein passendes Gebäude für ein solches Vorhaben vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tante-Enso Laden“ soll daher nun auf der Lagerfläche des ehemaligen Sägewerks Semmelsberger im Ortsteil Appenthal ein 24/7-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> bis maximal 400 m<sup>2</sup> realisiert werden. Ziel der Planung ist es, die Grundversorgung der Einwohner nachhaltig zu sichern und die Lebensqualität in der Ortsgemeinde Elmstein langfristig zu steigern. Diese Maßnahme

---

<sup>2</sup> Geoportal Rheinland-Pfalz, veränderte Darstellung, online abrufbar unter <https://www.geoportal.rlp.de/>, Stand: 05.11.2024.



steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen, eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu fördern und die infrastrukturelle Versorgung zu verbessern.

Die derzeit im Ort bestehende Postfiliale wird nach aktuellem Stand ihren Standort schließen. Um die langfristige infrastrukturelle Versorgung der Bewohner zu sichern und zukünftige Entwicklungen zu berücksichtigen, soll durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche gleichzeitig die Möglichkeit genutzt werden, bedarfsorientierte Entwicklungen künftig den entsprechenden Raum zu bieten. Dadurch sollen die Nutzungen gebündelt, potenzielle Flächen gesichert und eine Nahversorgung mit kurzen Wegen ermöglicht werden.

Die Schaffung eines dauerhaften Nahversorgungsangebots entspricht dem Prinzip der Innenentwicklung und trägt dazu bei, bestehende Brachflächen sinnvoll wieder nutzbar zu machen. Hierdurch werden bereits verdichtete und anthropogen überprägte Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zu geführt. Neben der funktionalen Versorgung der Bevölkerung soll der Tante-Enso Laden auch als sozialer Treffpunkt dienen, der das Gemeinschaftsleben stärkt.

Die Planung des Tante-Enso 24/7-Ladens im Ortsteil Appenthal dient der nachhaltigen Sicherstellung der Grundversorgung, der Aufwertung der Ortseinfahrt und der Förderung der Infrastruktur. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan soll entsprechend die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Marktes geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der geordneten Entwicklung eines Vorhabengebietes zur Schaffung eines kleinflächigen Nahversorgungsstandorts. Im Fokus steht die Sicherstellung einer ortsverträglichen und funktionalen Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Dienstleistungen.

## **2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tante-Enso Laden“ erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Gemeinde Elmstein kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es sind solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart werden. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung eingehalten wird.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nahezu nicht vorhanden.

Durch die Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, da der Geltungsbereich lediglich ca. 3.000 m<sup>2</sup> entspricht und somit unter der erlaubten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine kleinräumige Nachverdichtung einer Fläche durch Gewerbe handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung ist als Oberbegriff die Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beispielhaft genannten als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen. Damit beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zunächst seinen räumlichen Anwendungsbereich. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an und verfolgt mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen das Ziel, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Die auf vorhandene Ortsteile bezogene Innenentwicklung ist daher nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres (vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 12). Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus. Geht es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung geprägten Ortslage, kommen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebener baulicher Nutzungen in Betracht. Die Belegenheit einer Freifläche innerhalb der Ortslage rechtfertigt nicht automatisch deren Zuordnung zum Siedlungsbereich. Die Zuteilung einer Freifläche zum Siedlungsbereich erfordert eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung und den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Entscheidend ist, ob die Freifläche als natürliche Fortsetzung der umliegenden Bebauung erscheint. Kriterien wie die Größe der Fläche, ihr funktionaler Zusammenhang mit dem Plangebiet sowie eine frühere oder nachwirkende bauliche Nutzung können hierbei relevant sein. Das Fehlen einer solchen Nutzung schließt die Zuordnung nicht aus, da auch sogenannte Außenbereichsinseln dem Siedlungsbereich zugeordnet werden können. Die Umweltauswirkungen des Plans sind hierfür ebenfalls unerheblich, da sie gesondert geregelt sind.<sup>3</sup>

Geht man von diesen Maßstäben aus, ist das Plangebiet insbesondere aufgrund der relativ geringen räumlichen Ausdehnung, der daraus folgenden baulichen Vorprägung sowie der örtlichen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die Überplanung einer Holzlagerfläche des ehemaligen Sägewerks Semmelsberger im Ortsteil Appenthal innerhalb des Siedlungsbereichs zur Entwicklung eines Nahversorgers und den dazugehörigen Stellplätzen ist als Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB einzustufen.

---

<sup>3</sup> BVerwG 4 CN 5.21, Urteil vom 25. April 2023

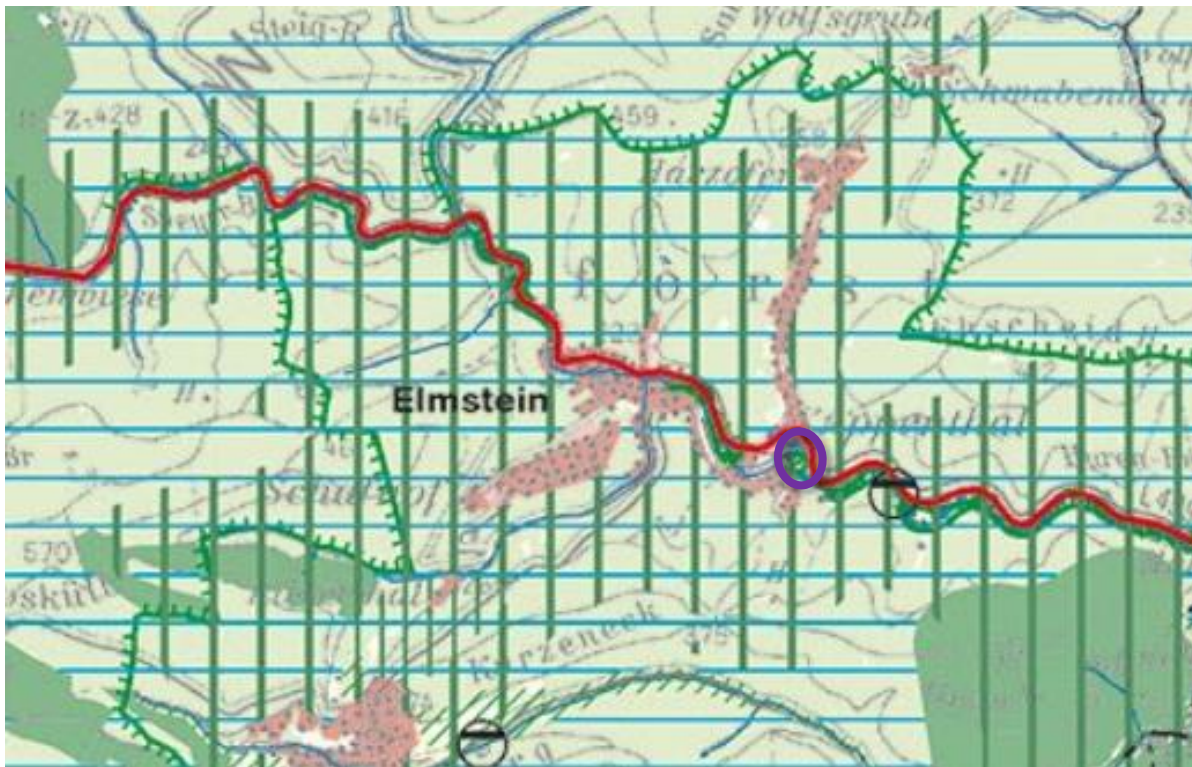
### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

##### 3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten. Das Plangebiet liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Landesstraße L499 (ROP= Regionale Straßenverbindung, rot).



**Abbildung 3:** Ausschnitt der Ortsgemeinde Elmstein aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Plangebiet lila markiert<sup>4</sup>

##### 3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Elmstein ist die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen zulässigen Nutzungen ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, da Einzelhandelsbetriebe in Gewerbeflächen zulässig sind.

<sup>4</sup> Metropolregion Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2010, online abrufbar unter [https://www.m-r-n.com/organisationen/verband/Plandokumente/ERP\\_Raumnutzungskarte-Blatt\\_West.pdf](https://www.m-r-n.com/organisationen/verband/Plandokumente/ERP_Raumnutzungskarte-Blatt_West.pdf), Stand: 05.11.2024.

### **3.1.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird erstmals planungsrechtlich behandelt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der am 17.11.1960 beschlossene Teilbebauungsplan „Harzofenstraße“. Hierbei wird ein Wohngebiet festgesetzt, welches sich aus Bestandsgebäuden und neuen Gebäude zusammensetzt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet ein weiterer Bebauungsplan, der am 01.07.1970 beschlossene wurde. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „Künstlerkolonie“, in welchem ein Sondergebiet festgesetzt wird.

In westlicher Richtung befindet sich der Bebauungsplan mit dazugehörigem Grünordnungsplan für eine „Freizeit und Erholungsanlage in Elmstein“. Dieser wurde am 01.03.1983 beschlossen. Geplant wurde eine Grünanlage mit integrierter Wasserfläche als Weiher.

Die jeweiligen Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an das Vorhabengebiet an. Sie befinden sich aber in unmittelbarer Nähe.

## **3.2 Rahmenbedingungen und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.2.1 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich derzeit in einem ungenutzten Zustand. In der Vergangenheit wurde der Geltungsbereich überwiegend im Zusammenhang mit dem ehemaligen Sägewerk „Semmelsberger“ als Lager- und Umschlagplatz für Holzstämmen genutzt. Im nordwestlichen Bereich des Geländes befindet sich ein alter Sägemehl-Silo, der aus der Zeit des ehemaligen Sägewerks stammt. Ein schmaler Betonstreifen, auf dem einst Schienen verlegt waren, zieht sich durch das Gelände. Der westliche Teil des Grundstücks liegt bis zu 1,50 m tiefer als der östliche Bereich, der nahezu auf gleicher Höhe wie die angrenzende Straße verläuft. Das östliche Teilstück wurde im Laufe der Jahre aufgefüllt und planiert und ist heute mit Gras bewachsen. Auf dem westlichen Abschnitt wurden im Verlauf der Zeit verschiedene Materialien, wie Bauschutt, Beton und Kopfsteinpflastersteine, aufgebracht, die mittlerweile stellenweise von Pflanzen überwuchert sind.

Im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets dominieren gewerbliche Nutzungen in Form von Lagerflächen. Nördlich grenzt ein Lagerplatz für Brenn- und Kaminholz an, während im Süden eine angrenzende Brach- und Lagerfläche liegt. Der benachbarte Bereich im Westen wird von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Östlich des Plangebiets verläuft die L499/Talstraße, an die sich unmittelbar Waldflächen des Pfälzer Waldes anschließen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs schließen sich im Norden und Westen hauptsächlich Wohngebiete an. Im Süden verläuft der Speyerbach, dem sich Grün- und Sportflächen anschließen. Das Zentrum von Elmstein, einschließlich des Bahnhofs, befindet sich etwa 1,5 km westlich des Geltungsbereichs.

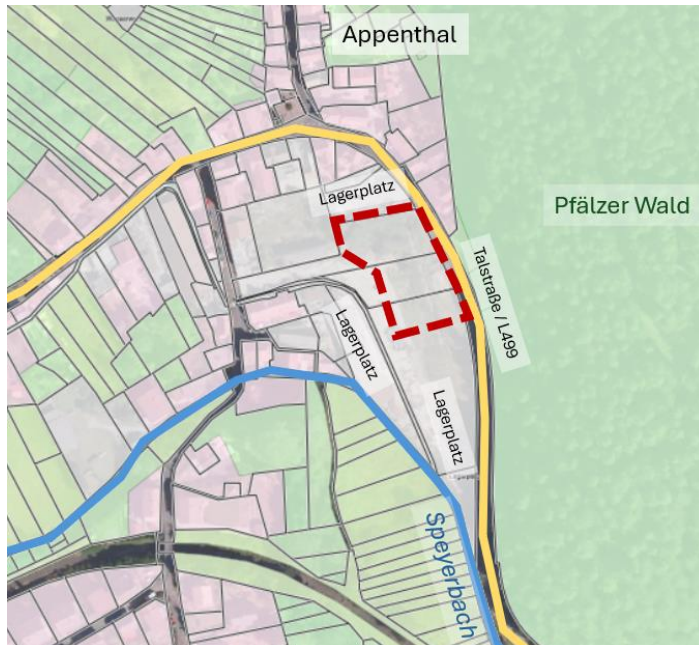


Abbildung 4: Nutzungen im Plangebiet und dem direkten Umfeld <sup>5</sup>

### 3.2.2 Starkregen

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt schon seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten stellen die Informationen des Landes zur Sturzflutgefährdung auf eine neue methodische Grundlage und basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Sie bringen außerdem wesentliche inhaltliche Weiterentwicklungen mit sich. Insbesondere wird die Sturzflutgefahr nun auch innerorts dargestellt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Bei dem in der nachstehenden Karte dargestellten außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) handelt es sich um ein Ereignis, dass in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht.

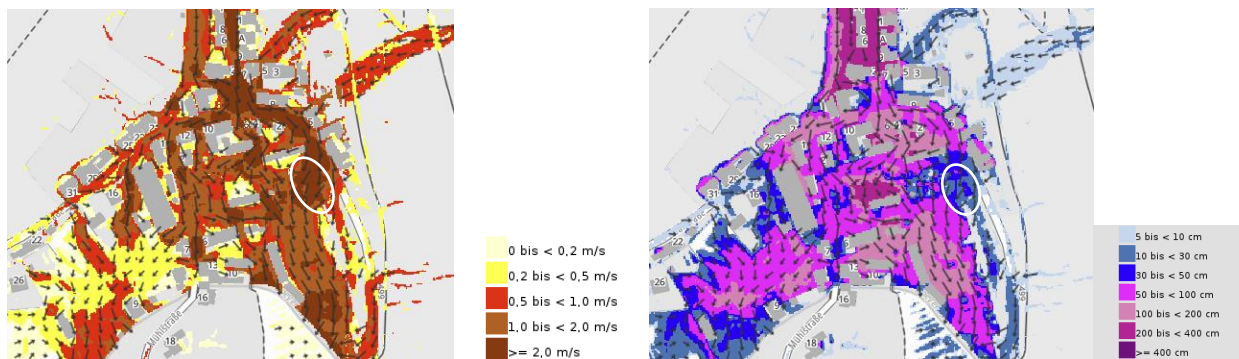
<sup>5</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), abgerufen am 07.12.2024, Eigene Darstellung.



Die Karten für die beiden anderen, oben genannten, Szenarien stehen online unter dem Link <https://geportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> zur Verfügung.

Den nachstehenden Abbildungen kann entnommen werden, dass es bei extremen Starkregenereignissen zu einem Wasserabfluss von Norden nach Süden kommt. Im betroffenen Bereich sind die Fließgeschwindigkeiten signifikant. Die Fließgeschwindigkeiten reichen von 0,2 bis 0,5 m/s bis zu über 2,0 m/s. Die Wassertiefen im betroffenen Bereich liegen im Mittel bei 10 bis 30 cm und können vereinzelt bis 50 cm ansteigen. Im näheren Umfeld liegen Werte im Bereich von 50 bis 100 cm vor.

Durch entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und einer entsprechenden Begrünung (Steigerung Wasserrückhaltung v.a. durch Dachbegrünung), kann die Vulnerabilität des Gebiets gegenüber Starkregenereignissen minimiert werden.



**Abbildung 5:** Sturzflutkarte - Fließgeschwindigkeit (links) und Wassertiefen (rechts) (ohne Maßstab)<sup>6</sup>

### 3.2.3 Altablagerungen und Bodeneigenschaften

Am 31.10.2024 erfolgte eine Baugrunderkundung<sup>7</sup> in Form von 9 Baggerschürfen im Plangebiet (Schürfe 1-4) sowie im westlich angrenzenden Bereich (Schürfe 5-9) bis in Tiefen von 0,70 m bis 2,0 m ab GOK. Es wurden Bodenproben entnommen und aus ausgewählten Proben 4 Mischproben erstellt. Diese wird nachstehend entsprechend zusammenfassend dargestellt.

Anhand der erkundeten Erdstoffe und Schichten ist ersichtlich, dass auf das Gelände unterschiedlichen Auffüllungen (natürliche Erdstoffe in Form von Sand, kiesgroßen Steinen, Steinen mit schwach schluffigen bis schluffigen Beimengungen) sowie Auffüllungen mit verschiedenstem Bauschutt und außerhalb des Plangebiets teilweise auch mit Fremdstoffen (Metall-, Folien-, Plastikreste) vermengt, aufgebracht wurden. Zum Großteil wurden diese Auffüllungen auf den damaligen Mutterboden aufgebracht. Unterhalb dieses Mutterbodens ist der natürlich anstehende Boden in Form eines sandig, kiesigen und steinigen Buntsandsteinmaterials mit schwach schluffigen bis schluffigen Beimengungen angetroffen worden. Auf dem östlichen Teilstück wurde unterhalb der Auffüllungen bei Schurf 3 und Schurf 6 eine Lage aus alten Holzstämmen bzw. Holzstücken, welche kaum zersetzt waren, festgestellt.

Ein Auftreten von mehr oder weniger starken Schichtwasser konnte bei Schurf 1 und Schurf 2 festgestellt werden. Grundsätzlich sind die angetroffenen Auffüllungen und anstehenden Erdstoffe versickerungsfähig.

<sup>6</sup> LfU, Sturzflutkarte – extremer Starkregen: Fließgeschwindigkeit, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 26.11.2024.

<sup>7</sup> GEOTEC- Disler GbR, Bewertung der anstehenden Erdstoffe sowie der chem. Analysen im Zuge des Bauvorhabens Neubau eines Supermarktes Talstraße, 10.12.2024

Anhand der Analysenergebnisse ist ersichtlich, dass in den differenzierten Probenahmebereichen unterschiedliche Parameter überschritten bzw. bei gleichen Parametern unterschiedliche Konzentrationen im Feststoff gemessen wurden.

Besonders auffällig sind hier die Bereiche der Probe MP 1 (Schurf 1 und 2) und der außerhalb des Plangebiets befindlichen Probe MP 4 (Schurf 6- 9). In wie weit eine Sanierung der unterschiedlichen Bereiche erforderlich wird, ist auch von der Lage der Bebauung, der Art der Bebauung (versiegelte Flächen, Flächen zur Versickerung etc.), evtl. Bodenaustausch zur Gründung des Gebäudes etc. abhängig.

Entnahmestelle	Bodenart
Schurf 1	Auffüllung (Ziegelbruch, sandig, leicht verwurzelt)
Schurf 2	Auffüllung (Schotter, Sand, schluffig, leicht verwurzelt)
	Auffüllung (Sand, kiesig, schluffig, Ziegel- und Betonreste)
Schurf 3	Auffüllung (Sand, schluffig, vereinzelt Steine, vereinzelt Kopfsteinpflastersteine)
	Auffüllung (Sand, kiesig, schwach schluffig bis schluffig, schwach steinig)
Schurf 4	Auffüllung (Mutterboden mit Schotter und Bau-schutt)



## 4 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den „Tante Enso Laden“ im Ortsteil Appenthal der Ortsgemeinde Elmstein soll ein innovatives, automatisiertes Supermarktmodell realisiert werden, das speziell für ländliche und strukturschwache Regionen entwickelt wurde. Das Konzept verfolgt das Ziel, die Nahversorgung in kleineren Ortschaften nachhaltig und wirtschaftlich tragfähig sicherzustellen, insbesondere in Gebieten, in denen größere Supermärkte aufgrund der geographischen und demographischen Gegebenheiten nicht rentabel wären. Der „Tante Enso Laden“ wird mit einer Verkaufsfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> bis maximal 400 m<sup>2</sup> betrieben und bietet ein auf den täglichen Bedarf zugeschnittenes Sortiment an. Diese Fläche ist bewusst klein gehalten, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes in ländlichen Regionen zu gewährleisten und gleichzeitig die Ortsstruktur nicht zu überlasten.

Das geplante Vorhaben nutzt die bereits bestehende Lagerfläche des ehemaligen Sägewerks „Semmelsberger“, wodurch eine nachhaltige Innenentwicklung gefördert wird. Im Einklang mit den städtebaulichen Zielen werden Brachflächen wieder einer funktionalen Nutzung zugeführt, ohne neue Flächen in Außenbereichen beanspruchen zu müssen. Dies entspricht den Grundsätzen der Ressourcenschonung und der Reduzierung der Zersiedelung.

Die Zufahrt zu dem kleinflächigen Einzelhandel erfolgt über die bestehende L499, an welcher die geplanten Stellplatzmöglichkeiten anknüpfen. Außer die geplanten Erschließungswege ist die übrige Fläche von der Versiegelung freigehalten und soll begrünt und bepflanzt werden.

Die Lage des geplanten Marktes im direkten Anschluss an die L499/Talstraße garantiert eine ideale Anbindung an die umliegenden Gebiete und erleichtert die Erreichbarkeit des Ladens für die Bewohner von Elmstein und den angrenzenden Bereichen. Im Anschluss an die Landesstraße erfolgt die direkte Anbindung der notwendigen Stellplätze.

Um kurze Wege zu vermeiden, die Fläche effektiv zu nutzen sowie um die notwendige Versiegelung auf einen bestimmten Bereich zu begrenzen, folgt im direkten Anschluss an die Stellplätze der vorgesehene Neubau. Neben der Verkaufsfläche, welche den überwiegenden Anteil einnimmt, sieht das aktuelle Konzept Lager- und Büroflächen vor. Über den westlichen Bereich soll über die Stellplatzfläche zudem die Zuwegung/ Zulieferung zu den Lager- und Verkaufsflächen erfolgen. Die Zufahrt über die Landstraße erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt. Die weiteren zulässigen Nutzungen bieten vielfältige Chancen und Möglichkeiten für den ländlichen Raum. Komplementärnutzungen wie Bäckerei, Metzgerei, Postdienstleistungen, Café und Imbiss stärken die Nahversorgung und fördern die Lebensqualität vor Ort. Diese kleinen Einzelhandelsangebote sind besonders wichtig in ländlichen Gebieten, in denen der Zugang zu städtischen Dienstleistungen begrenzt sein kann. Packstationen ermöglichen eine flexible Nutzung von Versand- und Empfangsmöglichkeiten und fördern die digitale Vernetzung. Hierdurch können künftig, gemäß dem Bedarf, entsprechende Nutzungen gebündelt und das Infrastrukturangebot der Gemeinde gestärkt werden.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung langfristig zu sichern und gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde zu steigern. Neben der rein funktionalen Aufgabe, den täglichen Bedarf der Bürger zu decken, soll der Tante-Enso Laden auch als sozialer Treffpunkt dienen, der das Gemeinschaftsleben stärkt. Die durch den Laden gebotene Möglichkeit zur aktiven Beteiligung der Gemeinde in Form einer Teilhaberschaft fördert die Identifikation der Einwohner mit dem Projekt und stellt sicher, dass der Laden den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird.

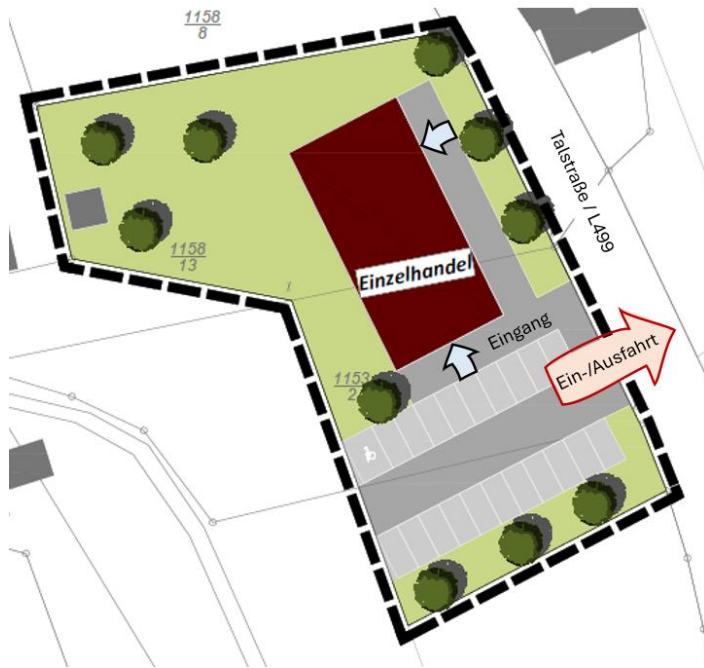
Die maximale Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> stellt sicher, dass der Markt im Maßstab zur Größe der Ortschaft bleibt und die Struktur der Gemeinde nicht überlastet wird. Dies entspricht der städtebaulichen Forderung nach einer kleinteiligen, ortsverträglichen Nutzung, die keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen hat.

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein angepasstes Konzept zur baulichen Nutzung entwickelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt, wobei eine überschreitende Nutzung von bis zu 0,6 zulässig ist, wenn dies durch notwendige technische Einrichtungen wie z.B. Solarstromanlagen gerechtfertigt ist. Diese Regelung ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche, während gleichzeitig die Bautensität im Einklang mit der Umgebung bleibt. Die zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m sorgt dafür, dass das Gebäude sich in das Ortsbild integriert und keine unzulässige Dominanz aufweist. Die Gebäudehöhe kann lediglich durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Im Hinblick auf die Verkehrs- und Erschließungsaspekte wurde das Planvorhaben so gestaltet, dass eine gute Erreichbarkeit des Marktes durch Stellplätze, Zufahrten und gegebenenfalls Ladestationen für Elektrofahrzeuge gewährleistet wird. Diese Maßnahmen tragen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität bei und sorgen für eine umweltfreundliche Nutzung des Standorts.

Die Realisierung des Tante-Enso Marktes trägt zur Erreichung mehrerer städtebaulicher Ziele bei: Sie fördert die Innenentwicklung der Gemeinde, sichert die Nahversorgung auf wirtschaftlich tragfähige Weise und stärkt das soziale Miteinander. Durch die gezielte Integration des Projekts in das bestehende Ortsgefüge wird nicht nur die Grundversorgung der Bevölkerung verbessert, sondern auch die Attraktivität des Ortes langfristig gesteigert. Der Bebauungsplan schafft somit die rechtlichen und baulichen Voraussetzungen, um dieses nachhaltige Projekt umzusetzen und die infrastrukturellen Rahmenbedingungen der Gemeinde Elmstein zukunftsfähig zu gestalten.





**Abbildung 6:** Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11/2024)

#### 4.1.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers soll über die bestehenden Anlagen erfolgen.

Im Hinblick auf die Behandlung von Niederschlagswasser kann durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Beläge, GRZ) ein gewisses Mindestrückhaltevolumen zur Abflussmengenreduzierung geschaffen werden.

Anhand der erkundeten Erdstoffe und Schichten ist ersichtlich, dass auf das Gelände unterschiedlichen Auffüllungen (natürliche Erdstoffe in Form von Sand, kiesgroßen Steinen, Steinen mit schwach schluffigen bis schluffigen Beimengungen) sowie Auffüllungen mit verschiedenstem Bauschutt (Ziegel- und Betonreste, Kopfsteinpflaster) (vgl. Kapitel 3.2.3) vermengt, aufgebracht wurden. Zum Großteil wurden diese Auffüllungen auf den damaligen Mutterboden aufgebracht. Unterhalb dieses Mutterbodens ist der natürlich anstehende Boden in Form eines sandig, kiesigen und steinigen Buntsandsteinmaterials mit schwach schluffigen bis schluffigen Beimengungen angetroffen worden. Auf dem östlichen Teilstück wurde eine Lage aus alten Holzstämmen bzw. Holzstücken, welche kaum zersetzt waren, festgestellt. Bei zwei Schürfen wurde Schichtwasser

Grundsätzlich sind die angetroffenen Auffüllungen und anstehenden Erdstoffe versickerungsfähig. Der in dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt etwa in einem kf-Bereich von 1 x1 0-3 bis 1 x1 0-6 m/s. Erfahrungswerte zeigen für die hier angetroffenen Böden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte kf zwischen 7x1 0-5 m/s bis 1 x1 0-6 m/s und wären somit für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> GEOTEC- Disler GbR, Bewertung der anstehenden Erdstoffe sowie der chem. Analysen im Zuge des Bauvorhabens Neubau eines Supermarktes Talstraße, 10.12.2024

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort, schadlos im Plangebiet selbst breitflächig auf den vorgesehenen Grünflächen versickert werden. Demnach soll das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über Rinnen gesammelt und breitflächig auf den nicht versiegelten Flächen im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Das Niederschlagswasser wird somit am Ort des Anfalls ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit beseitigt. Den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 WHG wird demnach durch die Planung Rechnung getragen.

Anhand der Analysenergebnisse aus der Bodenerkundung<sup>9</sup> ist ersichtlich, dass in den differenzierten Probenahmebereichen unterschiedliche Parameter überschritten bzw. bei gleichen Parametern unterschiedliche Konzentrationen im Feststoff gemessen wurden. Besonders auffällig sind hier die Bereiche der Probe MP 1(Schurf 1 und 2).

Zum Großteil wurden diese Auffüllungen auf den damaligen Mutterboden aufgebracht. Unterhalb dieses Mutterbodens ist der natürlich anstehende Boden vorhanden. Für eine Versickerung liegen keine optimalen Voraussetzungen für eine gezielte oberflächennahe Einleitung vor. Hier muss im Falle einer Versickerung ggf. ein entsprechender Bodenaustausch unterhalb der Muldensohle durchgeführt werden.

#### **4.1.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> aufweisen, haben laut rechtlicher und städtebaulicher Einschätzung keine nennenswerten Auswirkungen auf die städtische Struktur und die Infrastruktur. Diese Abgrenzung wird durch § 11 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestützt und durch zahlreiche Gerichtsentscheidungen bekräftigt. So betont der Kommentar zur BauNVO von Schmidt-Eichstaedt, dass solche Betriebe primär der Nahversorgung dienen und keine signifikante Verkehrsbelastung oder infrastrukturelle Herausforderungen hervorrufen, da sie in der Regel nur die Bedürfnisse der unmittelbaren Umgebung bedienen. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (Az. 10 D 119/10) vom 26. August 2011 unterstreicht, dass diese Betriebe ein überwiegend lokales Kundenklientel ansprechen, was eine unproblematische Verkehrs- und Erschließungslage zur Folge hat.

Diese Einschätzungen werden auch durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gestützt. In einem Urteil vom 11. März 2009 (Az. 4 C 11.07) wird bestätigt, dass kleinflächige Einzelhandelsbetriebe keine gravierenden Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur oder das örtliche Konkurrenzverhältnis haben. Ihre Hauptfunktion liegt in der Deckung des täglichen Bedarfs der Anwohner, ohne dass das Ortsbild oder zentrale Versorgungsstrukturen nachhaltig verändert werden. Darüber hinaus wird in einem Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz (Az. 7 K 1192/13.KO) vom 25. Februar 2014 explizit hervorgehoben, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Rolle in Wohngebieten spielen, da sie eine Versorgungslücke schließen, ohne die Wohnruhe zu beeinträchtigen.

In Bezug auf die Erschließung und Infrastruktur sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe unproblematisch, da sie in bestehende Verkehrs- und Versorgungssysteme integriert werden können, ohne diese erheblich zu belasten. Der Bundesgerichtshof stellte in einem Urteil vom 16. September 1999 (Az. III ZR 313/98) fest, dass diese Betriebe in Wohn- und Mischgebieten gut integriert werden können, ohne störende Auswirkungen auf die Umgebung zu haben.

Des Weiteren tragen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe positiv zur städtebaulichen Entwicklung bei, da sie die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen und so die Lebensqualität vor Ort steigern. Diese Betriebe sind insbesondere nicht mit größeren, zentralen Einzelhandelsstandorten konkurrenzfähig, da sie auf eine bedarfsorientierte Versorgung ausgerichtet sind und keine zentrenschädlichen Auswirkungen haben. Das Bundesverwaltungsgericht entschied in einem Urteil vom 24. Juni 2004 (Az. 4 C 2.03), dass

---

<sup>9</sup> Ebd.

diese Betriebe typischerweise keine zentrumsrelevanten Sortimente in großem Umfang anbieten, weshalb sie keine Konkurrenz für größere Einzelhandelsstandorte darstellen.

Im Kontext des vorliegenden Vorhabens ist die Zulassung eines kleinflächigen Supermarkts ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln, Getränken, Drogerie- und Hygieneartikeln, Zeitungen und Haushaltswaren vorgesehen. Die Verkaufsfläche dieses Supermarkts ist auf insgesamt maximal 400 m<sup>2</sup> begrenzt, was die Auswirkungen weiter minimiert und sicherstellt, dass der Betrieb keine übermäßigen städtebaulichen oder infrastrukturellen Belastungen verursacht. Weitere zulässige Nutzungen umfassen komplementäre Angebote wie Bäckerei, Metzgerei, Café und Imbiss, die funktional dem Einzelhandel untergeordnet sind, sowie Packstationen für den Versand von Post.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass kleinflächige Einzelhandelsbetriebe keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen verursachen. Im Gegenteil, sie stärken die lokale Versorgung und tragen zur Aufwertung des Gebiets bei, was sie sowohl aus städtebaulicher als auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht als unproblematisch erscheinen lässt.

## 5 Erforderlichkeit der Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde gem. § 12 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (u.a. BauNVO) gebunden. Hiernach sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zudem allgemein nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

In Elmstein ist derzeit kein passendes Gebäude für die Verwirklichung eines „Tante- Enso- Ladens“ vorhanden. Mit der getroffenen Nutzungszulässigkeit soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines Supermarktes auf der Lagerfläche des ehemaligen Sägewerks Semmelsberger im Ortsteil Appenthal geschaffen werden.

Innerhalb des Vorhabengebietes ist ein kleinflächiger Supermarkt ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Artikel für den täglichen und kurzfristigen Bedarf wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Hygieneartikel, Tiernahrung, Zeitsungen und Zeitschriften sowie Haushaltswaren.

Planungsrechtlich ist ein Supermarkt als ein Einzelhandelsbetrieb einzuordnen, dessen Hauptzweck der Verkauf von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs ist. Ein Supermarkt hat in der Regel eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>. Ist die Verkaufsfläche größer als 800 m<sup>2</sup>, wird er meist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingeordnet (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Der Supermarkt bietet ein breitgefächertes Sortiment, das sich überwiegend aus Lebensmitteln sowie ergänzend aus anderen Artikeln des täglichen Bedarfs zusammensetzt (z. B. Reinigungsmittel, Drogeriewaren). Durch die Begrenzung der Sortimentenliste soll die Umsetzung der Zielsetzung, Sicherung der Grund-/ Nahversorgung, sichergestellt und mögliche zentrenschädlichen Auswirkungen weiter vermieden werden.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungsart lässt sich demnach durch die Planerfordernis sowie durch die Vorgaben des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sowie durch einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung begründen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs der unmittelbaren Wohnbevölkerung konzentrieren, gelten in der Regel als städtebaulich unbedenklich. Die nachweislich begrenzte Verkaufsfläche stellt sicher, dass das Vorhaben nicht die Funktionsweise bestehender zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt oder ein überregionales Einzugsgebiet anspricht. Der Betrieb ist somit an der nahversorgungsorientierten Grundausrüstung des Gebiets auszurichten und überschreitet weder hinsichtlich seines Sortiments noch seiner Flächendimension den Rahmen lokaler Bedarfsdeckung. Damit bleiben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur sowie auf das Wettbewerbsgeschehen aus.

Städtebaulich trägt der kleinflächige Supermarkt zur qualitativen Aufwertung des Quartiers bei, indem er die Nahversorgung verbessert und fußläufig erreichbare Alltagsangebote schafft.

Die derzeit im Ort bestehende Postfiliale wird nach aktuellem Stand ihren Standort schließen. Um die langfristige infrastrukturelle Versorgung der Bewohner zu sichern und zukünftige Entwicklungen zu berücksichtigen, soll durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche gleichzeitig die Möglichkeit genutzt werden, bedarfsorientierte Entwicklungen künftig den entsprechenden Raum zu bieten. Dadurch sollen die Nutzungen gebündelt, potenzielle Flächen gesichert und eine Nahversorgung mit kurzen Wegen ermöglicht werden. Durch die Zulässigkeit der Komplementärnutzungen soll Möglichkeit gegeben werden

künftig die primäre Nutzung des Supermarktes unterstützt und die potenzielle Kundenfrequenz erhöht werden, ohne jedoch den Charakter der Hauptnutzung zu beeinträchtigen.

Die vorgesehene Integration von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie von Ladestationen für Elektrofahrzeuge entspricht zudem den Anforderungen an eine zeitgemäße, ökologisch ausgerichtete Stadtentwicklung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Deckung der Nahversorgung in Elmstein Rechnung getragen werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **GRZ :**

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 17 BauNVO auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist innergebietslich bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird diese auf das für das geplante Vorhaben erforderliche Maß beschränkt.

Um den durch Bodenversiegelung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß zu beschränken, wird für den Geltungsbereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 mit Überschreitung auf 0,6 begrenzt. Die Grundflächenzahl entspricht der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung, die durch den großformatigen Baukörper, den erforderlichen Stellplätzen sowie der Zufahrt gebildet wird. Die flächige Ausdehnung sowie die Anordnung auf der Grundstücksfläche resultiert aus der vorgesehenen Nutzung und der Vorhabenplanung.

### **Höhe baulicher Anlagen:**

Die Höhe baulicher Anlagen wird mittels der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhe angegeben.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Lage am Ortseingang macht eine Begrenzung der Gebäudehöhe unabdingbar. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich dabei am umliegenden Bestand und berücksichtigt gleichzeitig die für die Realisierung eines Supermarktes notwendigen Rahmenbedingungen. Hierdurch wird entsprechend Raum für die Unterbringung von Kühlgeräten und Regalen gegeben und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in das Umfeld sichergestellt.

Die gewählte maximale Gebäudehöhe stellt zudem sicher, dass sich der Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht.

Durch die Lage am Ortseingang sowie im Siedlungsgefüge sollen die Gebäudehöhen daher insgesamt ein harmonisches Ortsbild entstehen lassen, damit eine stadträumliche Verträglichkeit erzielt werden kann. Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und somit ein unverträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung der Ortslage und zum Außenbereich entstehen würde.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich an den Anforderungen des Supermarktes. Hierdurch soll sowohl die Unterbringung der geplanten Nutzungen als auch ein ausreichender Einfahrtsbereich gewährleistet werden.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach LBauO sind dabei einzuhalten. Dies ermöglicht die Umsetzung der geplanten Nutzung.

## **5.4 Stellplätze**

Der mit der Realisierung der Planung verbundene Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität für die weitere Lage und Ausgestaltung der Stellplätze ermöglicht. Gleichzeitig wird die Versiegelung aber das notwendige Maß begrenzt. Die vorliegende Festsetzung gewährleistet durch die Begrenzung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf die ausgewiesenen Flächen sowie die überbaubaren Grundstücksbereiche eine klare, städtebaulich geordnete Strukturierung des Baugebiets. Die Zulässig von Carports ermöglicht zudem im Zusammenspiel mit den weiteren Regelungen die Umsetzung von PV- Parkplatzüberdachungen.

Die Unzulässigkeit von Garagen dient dazu, das Erscheinungsbild vor Ort offen und ansprechend zu halten, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu vermeiden. Die ausnahmsweise Zulassung von Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO stellt sicher, dass die notwendige Infrastruktur im Sinne einer nachhaltigen und funktionsgerechten Entwicklung gewährleistet wird, ohne die bauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die ausdrückliche Zulässigkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge greift aktuelle Mobilitätsanforderungen auf und fördert die klimafreundliche Verkehrswende. Andere untergeordnete Nebenanlagen sind uneingeschränkt zulässig, um eine flexible und an die Bedürfnisse der Nutzer angepasste Ausgestaltung unter Wahrung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

## **5.5 Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück zulässig. Damit sollen Konflikte hinsichtlich der Landesstraße und den angrenzenden Nutzern vermieden und die Flächenversiegelung reduziert werden. Für die Zu- und Ausfahrten des Supermarktes und der Stellplätze sind Ein- und Ausfahrtbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch soll ein geordneter Anschluss an die angrenzende Landesstraße gewährleistet werden.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine weitere Bodenversiegelung zu begrenzen, sind ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Damit wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Baugebiet nicht unterbunden und das entzogene Regenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Abflussmenge. Der Plangeber verfolgt damit das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Auch trägt diese Festsetzung dem Schutz von Boden und Natur bei.

## **6 Bauordnungsrechtliche Regelungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

#### **Dächer:**

Die Zulassung unterschiedlicher Dachformen wie Flach-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Sattel- und Zeltdächer im Plangebiet ermöglicht eine gestalterische Vielfalt, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Auf diese Weise wird eine individuelle architektonische Ausprägung der Gebäude gewährleistet, die sich flexibel an bestehende Baustrukturen anpassen kann und eine ansprechende, abwechslungsreiche Dachlandschaft fördert. Gleichzeitig bleibt das übergeordnete städtebauliche Ziel, eine harmonische Einbindung der Bauvorhaben in das Ortsbild zu sichern, gewährleistet.

#### **Werbeanlagen:**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen berücksichtigen die beabsichtigte, vorwiegend nahversorgungsorientierte Nutzung des Vorhabengebietes, in dem ein kleinflächiger Supermarkt mit einem klar definierten, bedarfsorientierten Warensortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Hygieneartikel, Tiernahrung, Zeitungen und Haushaltswaren) sowie funktional untergeordnete Komplementärnutzungen (Backshop/Bäckerei, Metzgerei, Café, Imbiss, Postdienstleistungen) zugelassen sind.

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren.

Die vorgeschriebene Beschränkung von Standort, Größe und Art der zulässigen Werbeanlagen dient dazu, die städtebauliche Qualität des Plangebietes zu erhalten und ein geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen. Dies gewinnt vor allem aufgrund der Lage am Ortseingang an Bedeutung. Durch die Festlegung, dass Werbeanlagen ausschließlich an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden dürfen, wird eine unkontrollierte Verteilung von Werbemitteln im Straßenraum vermieden. Die Begrenzung der Gesamtgröße je Fassadenseite auf maximal 8 m<sup>2</sup> sowie die Zulässigkeit lediglich einer freistehenden Werbepylone mit einer Höhe von nicht mehr als 5 m gewährleisten eine maßvolle und der Maßstäblichkeit des Siedlungsbereichs angepasste Werbestruktur. Durch die Beschränkung wird zudem eine angemessene und übersichtliche Außendarstellung der Nahversorgungsangebote sichergestellt.

Die Unzulässigkeit von Werbeanlagen oberhalb der Traufe sowie von bewegten, laufenden, blendenden oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Darstellungen, einschließlich Skybeamern, dient dem Schutz der visuellen Ordnung, der Verkehrssicherheit und der Wohnruhe.

Die Vorgabe, ausschließlich Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zuzulassen, stellt sicher, dass die Werbeanlagen ihren orientierungsgebenden und informativen Charakter beibehalten, ohne das Erscheinungsbild des Plangebietes zu überfrachten oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu beeinträchtigen. Dies ist insbesondere für die sensible Einbindung eines kleinflächigen Einzelhandelsstandortes, ergänzt um Postdienstleistungen, Packstationen, Ladestationen für Elektroautos sowie weitere Nebenanlagen, von Bedeutung.

Insgesamt wird damit eine städtebaulich verträgliche, verkehrssichere, ortsgerechte und dem Nutzungskonzept angemessene Werbekonzeption erreicht.

## 7 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die benötigten Bestandteile, Vorhaben und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Vorhabenbezogener Bebauungsplan, liegen vor.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin 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.

Nach § 12 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

~~Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.~~

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bestandssituation keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

### 7.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Plangebiet selbst sind laut Biotopkartierung (LANIS) keine geschützten Biotope, Natura2000-Gebiete oder FFH-Lebensraumtypen kartiert. Es befindet sich jedoch in der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Pfälzerwald.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind auf zwei Weisen gestaltet. Zum einen durch ländliche und suburbane Strukturen und zum anderen durch den Pfälzerwald, der die Gemeinde Elmstein umgibt.

Das nächste Vogelschutzgebiet (Nr. DE-6812-401) „Pfälzerwald“, FFH-Gebiet (Nr. DE-6812-301) liegen in ca. 4,2 km Entfernung westlich des Plangebiets. Negative Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf vorher genannte Schutzgebiete können nach menschlichem Ermessen überschlägig ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist geprägt von früheren gewerblichen Nutzungen als Lager- und Umschlagplatz für Holzstämmen sowie von baulichen Reststrukturen des ehemaligen Sägewerks (Sägemehl-Silo, Betonstreifen). Der östliche, teilweise aufgefüllte und ebene Bereich ist heute mit Gräsern bewachsen, während im tieferliegenden, westlichen Abschnitt vereinzelte Pioniervegetation auf Schutt- und Betonflächen aufkommt. Aufgrund der vormaligen Nutzung und der flächenhaften Bodenveränderungen verfügt das Areal



nur über eine stark eingeschränkte Eignung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Insgesamt ist das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ daher als geringwertig einzustufen.

Die festgesetzte GRZ sowie die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen garantiert zudem ein gewisses Grünvolumen.

## **7.2 Boden/Altlasten/Fläche**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll daher gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,21 ha.

Das Gelände liegt zwischen 218 und 228 m ü. N.N. und steigt leicht von Norden nach Süden.

Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Mittleren Pfälzerwald, weshalb es von einer bergigen Waldlandschaft umgeben ist.

Das Plangebiet stellt eine vormals gewerblich genutzte, in Teilen aufgefüllte und baulich veränderte Fläche dar, auf der natürliche Bodenfunktionen bereits stark eingeschränkt sind. Der Boden ist teils durch Schutt, Beton und aufgefüllte Materialien überprägt, sodass seine natürliche Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserspeicher und Nährstofflieferant weitgehend herabgesetzt ist.

Vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Wiedernutzbarmachung solch vorbelasteter Flächen, wie hier zutreffend, grundsätzlich positiv zu bewerten. Anstatt neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, wird vorhandener, bereits beeinträchtigter Boden genutzt. Dies entspricht dem Ziel, den Flächenverbrauch zu minimieren, Bodenfunktionen zu schonen und eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu fördern.

Die im Oktober 2024 durchgeführten Baugrunderkundungen<sup>10</sup> (vgl. Kapitel 3.2.3) mit neun Baggerschürfen haben bestätigt, dass das Plangebiet durch unterschiedliche, teils künstliche Auffüllungen aus Bau-schutt sowie natürliche, teils schluffig durchsetzte Sand- und Kiesböden überprägt ist. Im östlichen Bereich des Untersuchungsraumes wurden zudem alte, kaum zersetzte Holzstämme aufgefunden. Einige Proben weisen erhöhte Konzentrationen bestimmter Parameter auf, deren Sanierungserfordernis von der späteren baulichen Nutzung, Versiegelungs- oder Entwässerungskonzeption sowie möglichen Bodenaustauschmaßnahmen abhängt. Trotz der Beeinträchtigungen sind die angetroffenen Böden prinzipiell versickerungsfähig. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, bereits vorbelastete Flächen einer geordneten Nutzung zuzuführen. Durch eine angepasste Erschließung, etwaige Bodenaustauschmaßnahmen und den gezielten Umgang mit potenziell kontaminierten Bereichen lässt sich die Bodenfunktion im Rahmen der Möglichkeiten verbessern bzw. erhalten

## **7.3 Klima und Luft**

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

---

<sup>10</sup> GEOTEC- Disler GbR, Bewertung der anstehenden Erdstoffe sowie der chem. Analysen im Zuge des Bauvorhabens Neubau eines Supermarktes Talstraße, 10.12.2024

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich „Pfälzerwald“. Dadurch herrscht ein überwiegend gemäßigtes Klima.

Elmstein weist eine jährliche Niederschlagssumme von ca. 908 mm auf, im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Elmstein 9,7 °C.<sup>11</sup>

Das Plangebiet war bislang weitgehend versiegelungsarm, jedoch durch frühere gewerbliche Nutzungen stark überprägt und bietet aufgrund der Auffüllungen und Bodenveränderungen nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Bedeutende Kaltluftentstehungs- oder Frischluftleitbahneffekte sind nicht erkennbar. Auch die vorhandene Vegetation besteht vorwiegend aus Pionierpflanzen auf Schutt- und Schotterflächen, die lediglich einen geringen Beitrag zur Luftreinhaltung und Verdunstungskühlung leisten.

Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend zu tiefen gelegenen Gebieten ab (Geschwindigkeit abhängig vom Gefälle). Während die Fließgeschwindigkeit von Neigung und Rauigkeit der Oberfläche abhängig ist, wird die Fließrichtung durch die Geländeform bestimmt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Gefälle nach Süden) ist mit keinen negativen Auswirkungen durch abfließende Kalt- und Frischluft aus dem angrenzenden Waldgebiet auf den Siedlungsraum (Westen und Norden) zu rechnen.

Die geplante bauliche Nutzung als kleinflächiger Supermarkt mit ergänzenden Angeboten wird das Mikroklima voraussichtlich nur geringfügig beeinflussen. Zwar gehen mit der Errichtung von Bauwerken und Stellplätzen in der Regel zusätzliche Versiegelungen einher, doch ist aufgrund der vorliegenden Bodensituation, der beschränkten Baufläche und der geringen Gebäudegröße keine nennenswerte Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Zudem können gezielte Maßnahmen wie eine durchdachte Freiraumgestaltung, die Integration von Grünstrukturen oder die Versickerung von Niederschlagswasser dazu beitragen, klimaökologisch nachteilige Effekte zu minimieren.

Insgesamt ist das Schutzgut Klima angesichts der bisherigen Vorbelastung und der geplanten, eher kleinräumigen baulichen Entwicklung als kaum beeinträchtigt zu bewerten.

#### **7.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung**

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

In unmittelbarer Nähe verläuft südlich des Plangebiets der Speyerbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Zum Geltungsbereich besteht eine Entfernung von circa 75 Meter. Die Grundwasserneubildungsrate lag im Zeitraum vom 2003 bis 2021 bei 104 mm/ a.<sup>12</sup> Insgesamt fällt das Planungsgebiet in den hydrogeologischen Teilraum „Südwestdeutscher Buntsandstein“.

Das Plangebiet weist aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen, Auffüllungen und Schuttmaterialien eine veränderte Bodenstruktur auf, die jedoch noch versickerungsfähige Eigenschaften aufweist. Während partiell Schichtwasser angetroffen wurde, ist die natürliche Grundwasserneubildung durch die vorhandenen, überwiegend mineralischen Materialien und Verfüllungen nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Nennenswerte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

---

<sup>11</sup> Klimadaten: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/rheinland-pfalz/elmstein-155830/>, Stand: 27.11.2024.

<sup>12</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/grundwasserstaende-und-beschaffenheit/karte-grundwassermessstellen>, abgerufen am 07.12.2024

Die geplante bauliche Nutzung bewirkt nur einen Anstieg der versiegelten Flächen. Dadurch können die natürlichen Versickerungs- und Austauschprozesse des Wassers leicht eingeschränkt werden, ohne jedoch eine erhebliche Veränderung des Wasserhaushaltes herbeizuführen. Geeignete Entwässerungskonzepte, etwa in Form von dezentralen Versickerungsanlagen oder einer durchdachten Grundstücksgestaltung, können dazu beitragen, mögliche nachteilige Auswirkungen weiter zu minimieren.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort breitflächig über nicht versiegelte Grünflächen versickern, wobei das über die Dachflächen gesammelte Wasser schadlos im Plangebiet eingeleitet wird. Die differenzierten Bodenanalysen weisen jedoch auf lokal erhöhte Parameter hin, weshalb im Falle der Versickerung ggf. ein Bodenaustausch unterhalb der Muldensohle erforderlich ist. Dadurch wird den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 WHG Rechnung getragen

Insgesamt ist die Beeinflussung des Schutzgutes Wasser durch die geplante Nutzung aufgrund der bereits vorbelasteten Situation sowie der überschaubaren Eingriffe als gering einzustufen. Die Anpassung der Versickerungs- und Entwässerungsmaßnahmen ermöglicht eine weitgehend unveränderte Funktion des lokalen Wasserhaushalts.

## **7.5 Orts- und Landschaftsbild**

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Elmstein bzw. am Ortseingang des Ortsteils Appenthal inmitten des Pfälzerwaldes. Das Plangebiet direkt an die L499. Das Plangebiet ist nicht als Naherholungsraum einzustufen. Auch liegen keine für die Naherholung relevanten Wegeverbindungen vor.

Das Plangebiet ist bislang durch brachliegende, vormals gewerblich genutzte Flächen geprägt, die kein harmonisches Orts- und Landschaftsbild vermitteln.

Die Lage des Plangebietes am Ortseingang und in unmittelbarer Nähe einer Landesstraße mit anschließendem Übergang in den Pfälzer Wald erfordert eine besonders sensible Gestaltung.

Die Planung eines kleinflächigen Supermarkts mit einer begrenzten Gebäudehöhe von maximal 8 m, vielfältigen, jedoch städtebaulich angemessenen Dachformen und klar geregelten Werbeanlagen schafft nunmehr eine bauliche Struktur, die sich in Größe, Maßstab und Gestaltung an die umgebende Bebauung anpasst. Die Beschränkung der Werbeanlagen auf ausgewiesene Flächen und die Unzulässigkeit visuell dominanter Werbeformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch übermäßige Werbewirkung gestört wird. Durch die Planung wird eine neue strukturierte Eingangssituation in die Ortslage geschaffen.

Insgesamt führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer geordneten, unaufdringlichen baulichen Neuordnung, die das bestehende Orts- und Landschaftsbild aufwertet, ohne es unangemessen zu überformen.

Insgesamt ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Planung zu rechnen.

## 7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden. Über archäologische Funde ist derzeit nichts bekannt.

Im nordwestlichen Bereich des Geländes befindet sich ein alter Sägemehl-Silo, der aus der Zeit des ehemaligen Sägewerks stammt. Derzeit ist noch unklar, ob das Silo erhalten oder im Zuge der Bauarbeiten abgerissen werden soll.

## 7.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Das geplante Vorhaben führt für die Anwohnerschaft zu einer verbesserten Nahversorgung, da der kleinflächige Supermarkt und die ergänzenden komplementären Angebote (z. B. Backshop, Café, Postdienstleistungen) fußläufig erreichbar sind und den täglichen Bedarf decken. Die zurückhaltende Gestaltung hinsichtlich Bauhöhe, Werbeanlagen und Dachformen vermeidet störende Einflüsse auf das Wohnumfeld, beispielsweise durch optische Dominanz oder Lichtimmissionen. Insgesamt werden die Lebensqualität und die Aufenthaltsqualität vor Ort erhöht, ohne dass nennenswerte Beeinträchtigungen für die Gesundheit oder das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten sind.

Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen haben Unterschiede in der Beschaffenheit und Belastung der Auffüllungen aufgezeigt. Durch angepasste Baumaßnahmen, gegebenenfalls erforderliche Bodenaustausche oder gezielte Versickerungsmaßnahmen lässt sich jedoch sicherstellen, dass von möglichen Bodenverunreinigungen keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung ausgeht.

Wie zuvor dargelegt besteht eine gesteigerte Vulnerabilität im Zuge von Starkregenereignissen. Die Einrichtung stellt keine schutzbedürftige Nutzung wie beispielsweise ein Wohn- oder Pflegeheim dar, sondern wird von Kundinnen und Kunden nur kurzzeitig und freiwillig aufgesucht. Darüber hinaus können sich Nutzerinnen und Nutzer situativ auf witterungsbedingte Gegebenheiten einstellen, etwa durch Anpassung ihrer Einkaufszeiten oder Vermeidung der Fläche während extremer Niederschlagsereignisse. Trotz erhöhter Wasserstände ist daher bei Starkregenereignissen nicht von einer übermäßigen Gefährdung auszugehen.

Wie zuvor dargelegt, ist davon auszugehen, dass durch den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb keine störenden Auswirkungen durch z.B. den Zu- und Abfahrtsverkehr auf die Umgebung zu erwarten sind. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe haben demnach ebenfalls keine gravierenden Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur oder das örtliche Konkurrenzverhältnis.

Die geplanten baulichen und funktionalen Veränderungen im Plangebiet wirken sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Mensch aus.