

# Im Weiersweiler

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der  
Ortsgemeinde Rhaunen, Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

ENTWURF

19.02.2025



KERN  
PLAN

# Im Weiersweiler

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Rhaunen  
Auf der Lay 20  
55624 Rhaunen

## IMPRESSUM

Stand: 19.02.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

|  |    |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung           | 4  |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                       | 6  |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 16 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung             | 20 |
| Anhang   | 23 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Lidl betreibt in der Ortsgemeinde Rhaunen, in der Straße „Im Weiersweiler“, einen Lebensmittelmarkt. Die Nachfrage der Kunden ist an diesem Standort gleichbleibend hoch. Allerdings entspricht die Filiale nicht den zeitgemäßen Anforderungen.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Optimierung der Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes.

Zur Umsetzung des neuen Marktconzeptes der Firma Lidl ist ein Neubau des Marktes unabdingbar. Dieser soll gespiegelt zum derzeitigen Bestandmarkt errichtet werden.

Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes soll nicht erweitert werden. Ebenso wenig ist geplant, die Erschließungssituation zu ändern.

Neben dem Lebensmittelmarkt ist die Errichtung einer Bäckerei-Filiale mit Aufent-

haltsbereich sowie die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze geplant.

Die äußere Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt, wie bisher, über die Straße „Im Weiersweiler“. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die fußläufige Anbindung des neuen Marktes aus der Ortslage heraus soll zusätzlich durch die Anlage eines barrierearmen Verbindungsweges verbessert werden.

Das Vorhaben ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“ nicht realisierungsfähig, da der Bereich des geplanten Neubaus teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und

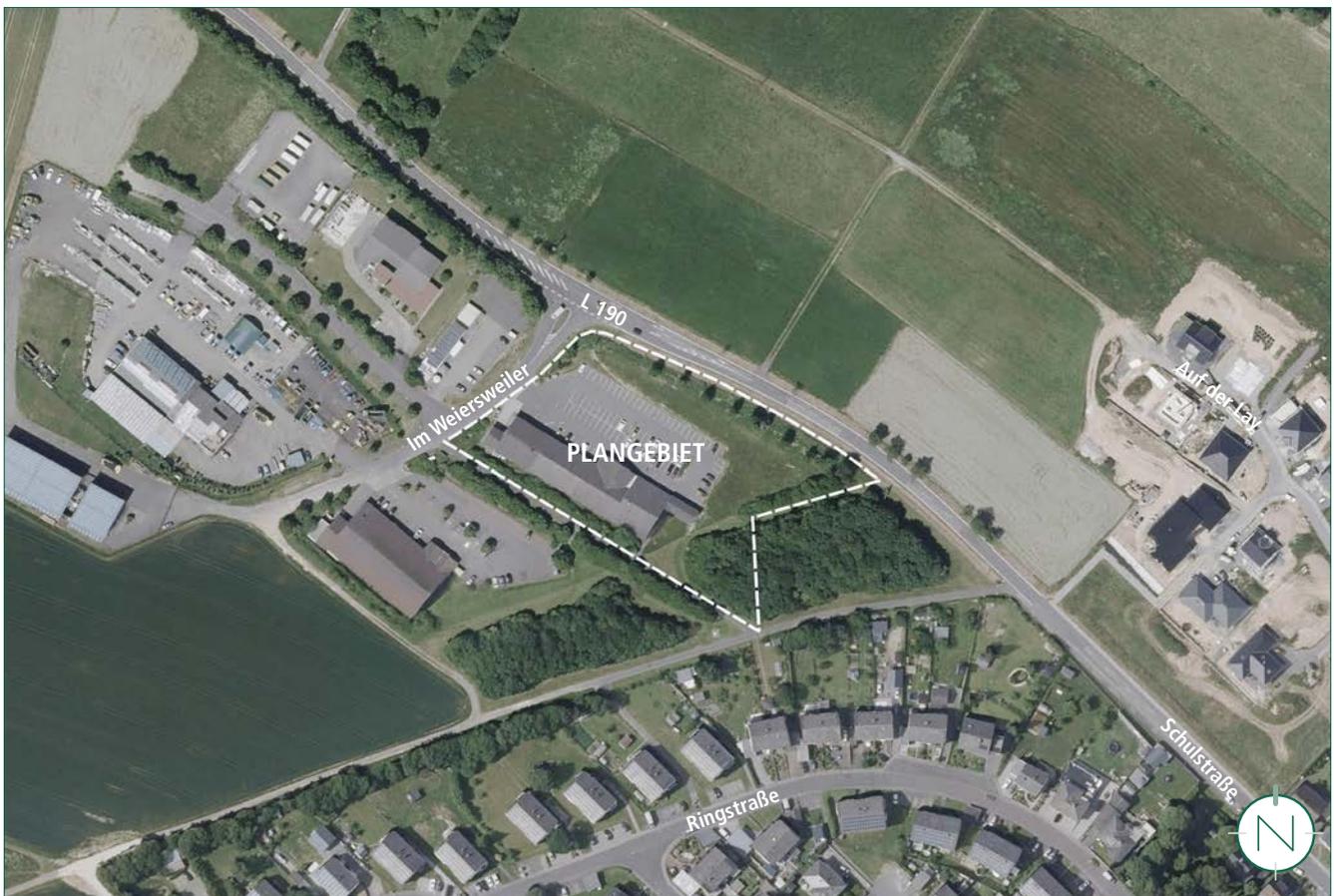
§ 2 Abs. 1 BauGB der Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“ von 1995.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Weiersweiler“ von 1995.

Die Ortsgemeinde Rhaunen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9.800 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 9.800 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis,

dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen stellt für das Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche dar. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes „Im Weiersweiler“, südlich der Straße „Im Weiersweiler“, in der Ortsgemeinde Rhaunen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Nordosten und Osten durch die Verkehrsfläche der Landesstraße 190 (L 190),
- im Südosten und Süden durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Freifläche,
- im Südwesten und Westen durch einen Fußweg und die daran angrenzende Stellplatzfläche des EDEKA-Marktes sowie
- im Nordwesten durch die angrenzende Verkehrsfläche der Straße „Im Weiersweiler“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bereits größtenteils durch den aktuell bestehenden Lidl-Markt genutzt. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Restgrünflächen. Der südliche Teilbereich stellt sich als eine mit Gehölzstrukturen versehene Freifläche dar.

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich, mit Ausnahme der südlichen Freifläche, im Eigentum der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG.

Die direkte westliche und nördliche Umgebung des Plangebietes ist durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Im Osten grenzt die Landesstraße 190 (L 190) und im weiteren Verlauf landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Eine mit Gehölzstrukturen versehene Freifläche trennt das Plangebiet nach Süden von der Wohnbebauung der Ringstraße.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von der südwestlichen zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze hin um ca. 5 bis 6 m ab.

Für eine zweckmäßige Nutzung des Plangebietes sind Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen erforderlich.

Die Topografie hat somit Auswirkungen auf die Festsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die im Norden angrenzende Straße „Im Weiersweiler“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegene Landesstraße 190 (L 190).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 60 m nördlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Einkaufszentrum“ (Buslinie 857).

Das Plangebiet ist aus der Ortslage heraus über einen südlich angrenzenden Fußweg angebunden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des neuen Marktes ist die Anlage eines zusätzlichen barrierearmen Verbindungsweges vorgesehen.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Trennkanalisation.

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in die bestehende Kanalisation der Straße „Im Weiersweiler“ eingeleitet.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen (Dach- und Parkplatzflächen) anfallende Niederschlagswasser wird über geeignete Maßnahmen (Stauraumkanal, Mulden-Rigolen-System, etc...) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt (77 l/s) dem vorhandenen Regenwasserkanal der Straße „Im Weiersweiler“ zugeführt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

### 1. Etablierter Standort in der Ortsgemeinde Rhaunen

Der bestehende Markt hat sich über die Jahre als zentraler Versorgungspunkt für die Ortsgemeinde Rhaunen und die umliegenden Gemeinden etabliert. Er ist ein unverzichtbarer Bestandteil der lokalen Infrastruktur und spielt eine bedeutende Rolle für die Nahversorgung der Bevölkerung. Zudem besteht für den bestehenden Markt Planungsrecht für einen großflächigen Einzelhandel, was die Eignung des Standorts zusätzlich unterstreicht.

### 2. Erneuerung zur Sicherstellung der Versorgung

Die Erneuerung des Standorts ist notwendig, um die Versorgung langfristig sicherzustellen. Der bestehende Markt kann die wachsenden Anforderungen der Bevölkerung an eine moderne Nahversorgung sowie neue gesetzliche und bauliche Vorgaben nicht mehr erfüllen.

### 3. Neue Anforderungen an Stellplätze, Entwässerung und gesetzliche Vorgaben

Um den Betrieb des Marktes aufrechtzuerhalten, müssen neue Standards für Stellplätze, Entwässerung und Umweltauflagen erfüllt werden. Der geplante Neubau berücksichtigt diese Anforderungen und stellt sicher, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

### 4. Alternativlosigkeit des Standorts

Der Standort wurde im Rahmen einer umfassenden Prüfung mehrerer Alternativen als der einzige geeignete Standort identifiziert. Alle anderen Optionen scheiterten an mangelnder Infrastruktur, unzureichender Größe, verfügbarer Eigentumsflächen oder topographischen Gegebenheiten. Ein Wech-

sel des Standorts würde die Versorgung der Region erheblich gefährden.

### 5. Neubau im Baufeld des bestehenden Marktes

Eine Variante, den Neubau des Lidl-Marktes im Baufeld des bestehenden Marktes zu realisieren, wurde eingehend geprüft. Der Vorteil dieser Variante besteht darin, dass das alte Baufeld beibehalten werden könnte, was auf den ersten Blick als einfacher erscheinen mag. Allerdings gibt es gravierende Nachteile, die diese Option letztlich ausschließen.

In einem der ersten Entwürfe wurde der Lidl-Markt mit seinen deutschlandweit einheitlichen Abmessungen von rund 62 x 32 Metern im Bereich des Bestandsmarktes platziert. Im Ergebnis wäre der Markt direkt vor dem bestehenden und auch einzig möglichen Ein- und Ausfahrtsbereich gelegen. Dadurch hätte der Ein- und Ausfahrtsbereich weiter in den Kreuzungsbereich „Im Weiersweiler“ / Landesstraße (L 190) verlegt werden müssen. Diese Verlagerung hätte erhebliche Rückstau- und Unfallgefahren verursacht, da die Nähe zur Kreuzung gefährliche Konfliktpunkte für den Verkehr geschaffen hätte.

Zudem hätte die Ausfahrtkurve ein Gefälle von 15-20 % aufgewiesen, was die Verkehrssicherheit weiter verschlechtert hätte. Selbst wenn die Problematik des Ein- und Ausfahrtsbereichs gelöst worden wäre, hätte der Markt mit dem dazugehörigen Parkplatz erheblich abgesenkt werden müssen, um das starke Gefälle zu vermeiden. Dies hätte zu einer sehr hohen Böschung geführt, die den südlich des Bestandsmarktes gelegenen Grünzug mit Fußweg stark beeinträchtigt hätte. Im Gegensatz dazu führt die jetzige Lösung nur zu einer kleinen Böschung mit einer niedrigen Stützwand, die dem aktuellen Zustand ähnelt.

Darüber hinaus wäre eine sichere Andienung durch LKWs nahezu unmöglich gewesen, da es durch die Nähe der PKW-Zufahrt zu Konflikten mit der LKW-Anlieferung gekommen wäre. Zusätzlich hätte die Breite des Grundstücks nicht ausgereicht, um den neuen Raumbedarf zu decken, sofern die Bauverbotszone zur Landesstraße (L 190) eingehalten worden wäre.

Ein weiterer kritischer Punkt ist, dass der Marktbetrieb während der Bauphase zu keinem Zeitpunkt ohne erhebliche Einschränkungen hätte aufrechterhalten werden kön-

nen, was die Versorgungssicherheit und das Allgemeinwohl stark gefährdet hätte.

### 6. Verlagerung innerhalb des Grundstücks zur Sicherung der Versorgung

Eine temporäre Aufrechterhaltung des Marktbetriebs des Bestandsmarktes während der Bauphase wird angestrebt, um größere Unterbrechungen der Nahversorgung zu vermeiden. Dies kann durch organisatorische Maßnahmen unterstützt werden.

Der Neubau soll zeitnah durchgeführt werden, solange der Edeka-Markt am angrenzenden Standort noch zur Sicherung der Versorgung vorhanden ist. Der Fortbestand des Edeka-Marktes ist derzeit fraglich, da der aktuelle Betreiber des Marktes voraussichtlich in den nächsten Jahren in den Ruhestand gehen wird. Sollte der Edeka-Markt nicht weitergeführt werden, wäre die Versorgungssituation für die Ortsgemeinde Rhaunen ohne den Lidl-Markt am etablierten Standort erheblich gefährdet.

### 7. Anforderungen an Stellplätze

Im Rahmen des Neubaus werden ausreichende Stellplätze geschaffen, die den modernen Anforderungen an Größe, Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit entsprechen. Dies umfasst auch spezielle Parkflächen für Menschen mit Behinderungen und E-Ladesäulen.

### 8. Architektonische Anforderungen

Der Neubau wird moderne architektonische Standards erfüllen und sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Ziel ist es, einen ansprechenden und funktionalen Markt zu schaffen, der ästhetische und praktische Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt.

### 9. Topographische Vorteile des Standorts

Die Topographie des Standorts spricht für den Neubau. Das Gelände ist optimal geeignet, da keine aufwändigen Eingriffe in die Landschaft erforderlich sind. Dies reduziert die Baukosten und minimiert die Umweltbelastung.

## 10. Verkehrstechnische Eignung des Standorts

Der Standort ist verkehrstechnisch hervorragend geeignet. Durch die gute Anbindung an das bestehende Straßennetz ist der Markt sowohl für die Bevölkerung der Ortsgemeinde als auch für Besucher aus den umliegenden Regionen leicht erreichbar. Gleichzeitig sorgt ein durchdachtes Verkehrskonzept für eine sichere und effiziente Verkehrslenkung. Darüber hinaus ist der Markt bereits heute fußläufig aus der Ortslage erreichbar, was besonders für Anwohner ohne Auto von Vorteil ist. Die fußläufige Anbindung soll im Zuge der Realisierung des Planvorhabens durch einen zusätzlichen Fußweg weiter verbessert werden.

## 11. Zusammenfassung und Abwägung

Der Neubau des Lidl-Marktes am geplanten Standort ist zwingend notwendig, um die langfristige Nahversorgung der Ortsgemeinde Rhaunen und der umliegenden Gemeinden sicherzustellen. Die Verlagerung des Marktes innerhalb des Plangebietes ermöglicht eine moderne und

funktionale Gestaltung, die aktuellen Anforderungen an die Nahversorgung gerecht wird und zugleich organisatorische Maßnahmen zur temporären Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Bauphase berücksichtigt.

Eine Realisierung im Baufeld des bestehenden Marktes wurde zwar geprüft, jedoch aufgrund erheblicher Nachteile ausgeschlossen. Insbesondere die Gefahren durch eine ungünstige Verkehrsführung, Rückstauprobleme im Kreuzungsbereich, Höhenproblematiken und die unzureichende Grundstücksbreite würden zu schwerwiegenden Einschränkungen führen. Die Verlagerung des Neubaus ermöglicht hingegen eine sichere Andienung für PKW und LKW, optimierte Verkehrsflüsse und eine minimale Beeinträchtigung des angrenzenden Grünzugs.

Der neue Standort erfüllt zudem architektonische und topographische Anforderungen optimal, da das Gelände keine umfangreichen Eingriffe erfordert. Dies reduziert die Baukosten, minimiert die Umweltbelastung und sorgt für eine harmonische Einbettung in das Ortsbild. Zusätzlich wird durch die Abstufung der angrenzenden Landesstraße nach Fertigstellung der Hunsrückspange

eine bessere verkehrliche Integration des Marktes erreicht.

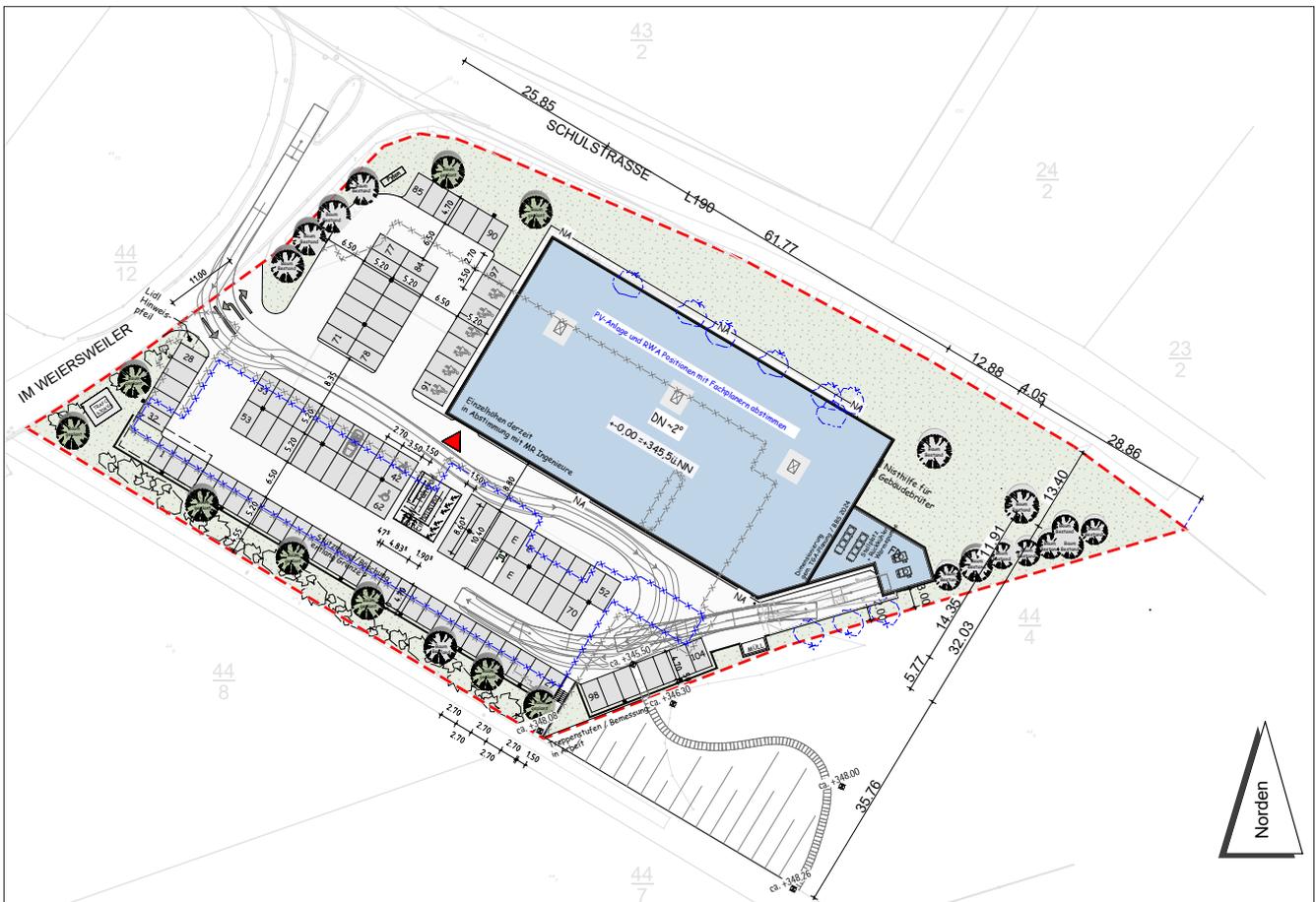
## Städtebauliche Konzeption

Der Neubau der Firma Lidl wird ein modernes Erscheinungsbild, eine richtungweisende Technik und einen kundenorientierten Verkaufsraum aufweisen.

Der Neubau bildet das Prinzip der kundenfreundlichen Gestaltung der Filialen ab. Hierbei spielt die Wiedererkennung der Märkte eine essenzielle Rolle, weshalb die Corporate Design Elemente als Gestaltungselemente in jeder Neubau-Filiale Anwendung finden.

Der Baukörper ist charakterisiert durch

- das Pultdach mit ca. 2,08° Dachneigung und großflächiger Fotovoltaikanlage
- das Dachtragwerk: Brettschichtholz-Binder als wesentliches Gestaltungsmerkmal
- die lichte Raumhöhe unterhalb der sichtbaren Binder beträgt 4,00 m



Städtebauliches Konzept; Quelle: Architekturbüro Frenzel, Saarbrücken; Stand: 13.02.2025



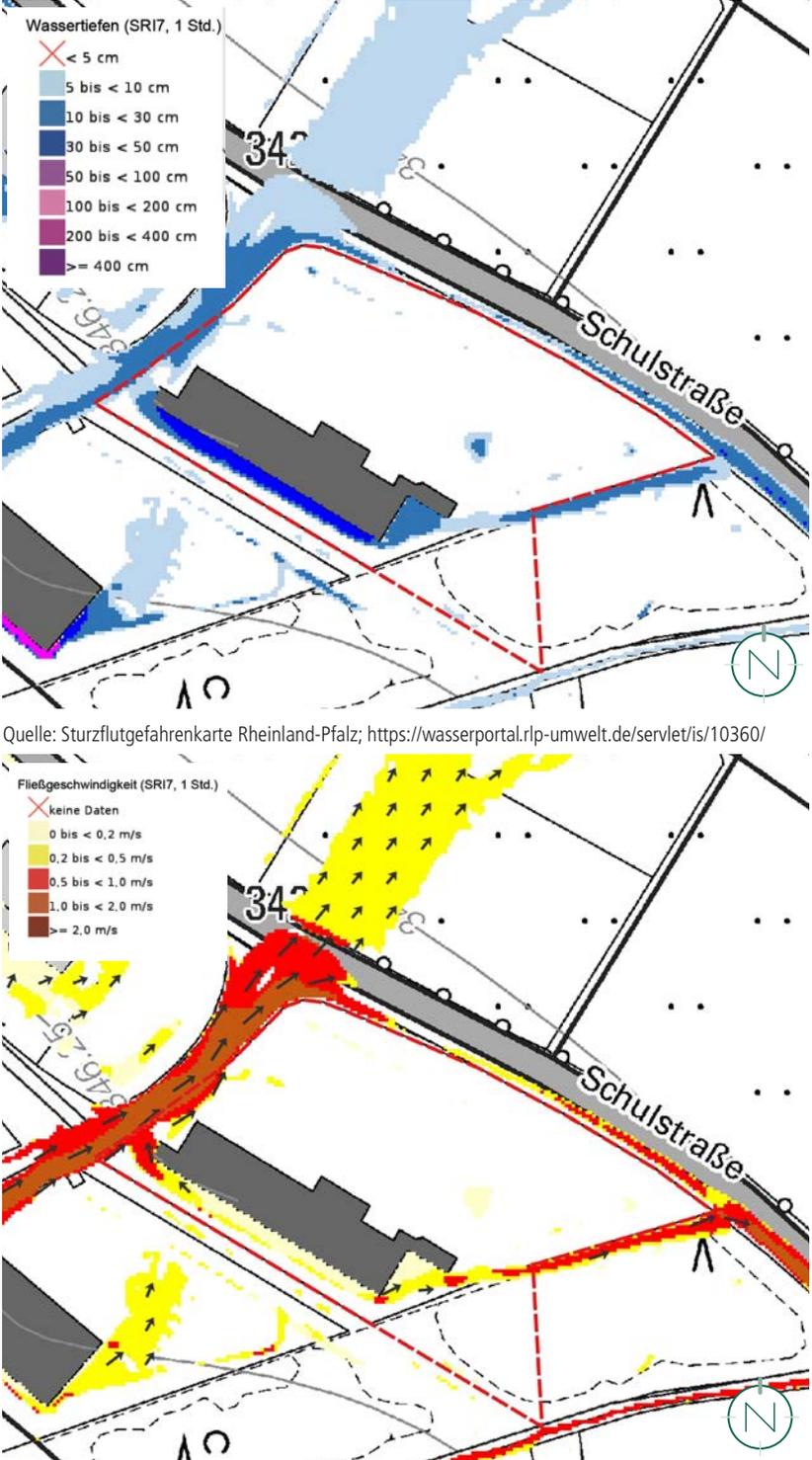
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| Kriterium  | Beschreibung  |
|--|---|
| <b>Landesentwicklungsprogramm LEP IV und Regionaler Raumordnungsplan Region Rheinhessen-Nahe</b> |   |
| Zentralörtliche Funktion   | Grundzentrum mit Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“  |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (4. Teilfortschreibung 18. Januar 2023):           | <p>„Das durch die Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 14.10.2008 für verbindlich erklärte LEP IV enthält in Kapitel 3.2.3 - Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) - die entsprechenden Zielaussagen und Grundsätze für großflächige Einzelhandelsprojekte. Nach den in diesem Kapitel enthaltenen Grundsätzen soll die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.</p> <p>Nach den im LEP IV enthaltenen Zielaussagen, entsprechend Z 57, sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).</p> <p>Als weiteres vorrangiges Ziel wird jedoch auch die Erhaltung der bestehenden Strukturen genannt, um insbesondere die Nahversorgung am jetzigen Standort zu erhalten. Dieses Ziel ist auf den Lidl-Discounter zu übertragen, da er wesentliche Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Einkaufszentren, Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten sind in der Regel in enger räumlicher und funktionaler Verbindung zu den Wohnsiedlungsgebieten bzw. den vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zu errichten. Trotz der Randlage ist ein räumlicher Zusammenhang mit dem Siedlungskörper von Rhaunen begründet. Im Hinblick auf die geplante Größe und das nahversorgungsrelevante Sortimentsangebot wird der Einzugsbereich nicht über den Nahbereich von Rhaunen hinausgehen.</p> <p>Das Nichtbeeinträchtigungsgebot Z 60 im LEP IV bestimmt, dass durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Der Discounter ist bereits in der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde etabliert. Effekte für umliegende Zentren sind nicht zu erwarten. In den Antragsunterlagen sollte der Nachweis geführt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche umliegender Zentren bestehen. Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen- Nahe in Kapitel 2.3.3, Grundsätze G1, G2, G3, G4 und Zielaussagen Z 1, 22, 23, 24, 25 sind größtenteils deckungsgleich mit den Vorgaben des LEP IV. Bei der Prüfung der Einhaltung aller Vorgaben des LEP IV werden keine negativen bzw. schädigenden Auswirkungen durch das Vorhaben gesehen.“</p> <p>(Quelle: Bauvorbescheid gemäß § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zur Bauvoranfrage „Errichtung Einkaufsmarkt“ der Lidl Vertriebs GmbH &amp; Co. KG vom 13.03.2015)</p> |
| Raumordnerische Gesamtabwägung   | <p>„In der raumordnerischen Gesamtabwägung wurden grundsätzlich die widerstreitenden Belange in ihrer Wertigkeit betrachtet. Das Vorhaben übernimmt in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für die im Naheinzugsbereich lebende Bevölkerung. Wesentliche Beeinträchtigungen und relevante Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Bereiche der Gemeinde und der Versorgungsbereiche anderer zentraler Orte sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die zentralen Orte sind nach dem LEP IV verpflichtet, ihre zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte und Sortimentslisten nach Z 58 und Z 59 des LEP IV verbindlich festzulegen.</p> <p>Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Rhaunen ist nicht vorhanden.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen wird mitgeteilt, dass gegen den Neubau des Lidl-Einkaufsmarktes, auch hinsichtlich der „Großflächigkeit“, aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.</p>  |

| Kriterium   | Beschreibung  |
|---|---|
|   | <p>Folgende Vorgaben sind zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bauvorhaben ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan „Im Weiersweiler“ in einem „Sondergebiet Einkaufen“ planungsrechtlich zulässig.</li> <li>• Bei der Errichtung des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern um den Abriss des bestehenden Marktes und Wiederaufbau am gleichen Standort.</li> <li>• Das Vorhaben wird an einem zentralen Ort, dem Grundzentrum Rhaunen, errichtet (Zentralitätsgebot).</li> <li>• Der Mikrostandort an der Straße „Im Weiersweiler“ ist durch den Bebauungsplan städtebaulich integriert (Integrationsgebot). Der Einzugsbereich überschreitet nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Rhaunen.</li> <li>• Die verbrauchernahe Versorgung wird bei dem seit Jahren bestehenden Einkaufsstandort an der Straße „Im Weiersweiler“ durch die Neubaumaßnahme erhalten und ist nicht gefährdet (Beeinträchtigungsgebot).</li> <li>• Eine konkrete Störung bzw. eine abstrakte Gefährdung der zugewiesenen raumordnerischen Zentralitätsfunktion ist nicht begründet, da großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 2000 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Grundzentren zulässig sind.“</li> </ul> <p>(Quelle: Bauvorbescheid gemäß § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zur Bauvoranfrage „Errichtung Einkaufsmarkt“ der Lidl Vertriebs GmbH &amp; Co. KG vom 13.03.2015)</p> |
| <b>Landschaftsprogramm</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt in einem gentechnikfreien Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG; Gebiet hiervon nicht betroffen</li> <li>• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• Landschaft: Idar-Soon-Pforte (241.1)</li> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>   |
| <b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>  |   |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das FFH-Gebiet Obere Nahe liegt 400 m östlich des Plangebiets.</li> </ul>  |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG-7134-010)</li> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG7134-010). Es gelten die rechtskräftigen Regelungen und Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ vom 1. April 1976, aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPfLG) vom 14. Juni 1973 (GVBl. S. 147), geändert durch das 17. Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12. November 1974 (GVBl. S. 521).</li> <li>• Gem. §1 Abs. 2 der Verordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.</li> <li>• Weitere Schutzgebiete nach Natur- oder Wasserrecht befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch innerhalb des Wirkraums des Vorhabens.</li> </ul>  |
| Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz  | nicht betroffen   |
| Informelle Fachplanungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 10.02.2025) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in i.V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>• Laut Lanis und dem Artdatenportal werden für das Raster 3805524 in dem das Plangebiet liegt u.a. die Gottesanbeterin, Gartenschläfer und Feuersalamander, Grasfrosch, Bergmolch, mehrere Schmetterlingsarten wie Kleiner und Großer Eisvogel, Blauhechel-Bläuling, Kleiner Feuerfalter, sowie Wildkatze, Rotmilan, Neuntöter, Dorn- und Gartengrasmücke genannt.</li> </ul>  |

| Kriterium   | Beschreibung  |
|---|---|
| <b>Allgemeiner Artenschutz</b>  |   |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)  | Da von dem Planvorhaben Einzelbäume oder Gehölzbestände betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen könnten, muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.  |
| <b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>   |   |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p> | <p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Plangebiet handelt es sich um eine großflächig von Gebäuden und einem größtenteils asphaltierten Parkplatz mit zur Straße (L 190) zugewandten Baumpflanzungen (Ahorn, Hainbuche) geprägte Einzelhandelsfläche, die am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde Rhaunen liegt. Darüber hinaus befindet sich eine mäßig artenreiche Fettwiese mit mageren Stellen zwischen Parkplatz Baumpflanzungen und Baumhecken. Neben Knäuelgras und Rotschwengel konnten Spitz-Wegerich, Scharfer Hahnenfuß, Weiß-Klee, Moschus-Malve, Weißblütiges Labkraut, Ferkelkraut und Johanniskraut gefunden werden. Ein FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen oder eine Magerweide ist aufgrund des Arteninventars und der Eudominanz von Gräsern nicht gegeben. Neben den Baumreihen entlang der L 190 befinden sich weitere Gehölzbiotope innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um mäßig arten- und strukturreiche gepflanzte Baum- und Strauchhecken u.a. mit den kennzeichnenden Arten Sal-Weide, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Hainbuche, Hasel, Roter Hartriegel und Liguster. Die Bäume können der Entwicklungsstufe Stangenholz bis schwaches Baumholz zugeordnet werden. Während in den Bäumen drei Nester (vermutlich der Elster) festgestellt werden konnten, wurden keine Horste, Baumhöhlen, Spalten oder Astlöcher mit Habitatfunktionen gefunden.</li> <li>• Demzufolge haben die Baumbestände keine Funktion als Quartiere für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter.</li> <li>• Wie die durchgeführte Begehung weiter zeigt, kommen im Plangebiet weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</li> <li>• Der Geltungsbereich kann von siedlungstypischen Arten wie Kohl- und Blaumeise, Zilzalp oder Amsel genutzt werden.</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich ist durch die geringe Flächengröße und das als Gewerbegebiet genutzte Umfeld durch visuelle Unruhe und Lärm mittel bis stark vorbelastet.</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund des nutzungsbedingten hohen Störpotentials kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu.</li> <li>• Das Plangebiet bietet einen kleinen Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Bäume und Baumhecken, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen ausgeschlossen werden kann. Die Gehölzbiotope und Baumreihen weisen derzeit keine Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter auf. Essentielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden.</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.</li> </ul> |

| Kriterium                                    | Beschreibung   |
|--|--|
|  | <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</li> <li>• Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</li> <li>• Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</li> </ul>  |
| <b>Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge</b> |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.</li> <li>• Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</li> <li>• Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a> einsehbar.</li> <li>• Da sich das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Rhaunen derzeit erst in der Bearbeitung befindet, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</li> </ul> |

| Kriterium | Beschreibung   |
|-----------|--|
|           |  <p><b>Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× &lt; 5 cm</li> <li>5 bis &lt; 10 cm</li> <li>10 bis &lt; 30 cm</li> <li>30 bis &lt; 50 cm</li> <li>50 bis &lt; 100 cm</li> <li>100 bis &lt; 200 cm</li> <li>200 bis &lt; 400 cm</li> <li>≥ 400 cm</li> </ul> <p>Quelle: Sturzflutgefahrenekarte Rheinland-Pfalz; <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p> <p><b>Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× keine Daten</li> <li>0 bis &lt; 0,2 m/s</li> <li>0,2 bis &lt; 0,5 m/s</li> <li>0,5 bis &lt; 1,0 m/s</li> <li>1,0 bis &lt; 2,0 m/s</li> <li>≥ 2,0 m/s</li> </ul> <p>Quelle: Sturzflutgefahrenekarte Rheinland-Pfalz; <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p> |

| Kriterium                      | Beschreibung   |
|--------------------------------|--|
| <b>Geltendes Planungsrecht</b> |  |
| Flächennutzungsplan            | Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen stellt für das Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche dar. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.   |
| Bebauungsplan                  | <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Weiersweiler“ (1995), demnach ist das Vorhaben aber nicht realisierbar.</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Einzelhandel“</li> <li>• GRZ: 0,4 / GFZ: 1,2 / max. Traufhöhe: 6,5 m</li> <li>• Böschung mit Neigungsangabe</li> <li>• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</li> </ul> <p>Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Weiersweiler“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Weiersweiler“ von 1995.</p>  <p>Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Weiersweiler“ (1995), Quelle: Ortsgemeinde Rhaunen</p> |

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 -14 BauNVO

## Sonstiges Sondergebiet, hier: „Einzelhandel“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes inklusive Café / Backshop ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Fest-

setzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung eines großflächigen Einzelhandels rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung eines Kerngebietes nach BauNVO ausscheidet.

Zulässig sind alle für den großflächigen Einzelhandel erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen, wie Stellplätze und Ladestationen für Elektromobile von Kunden und Mitarbeitern. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Gebäudeoberkante (GOK<sub>max</sub>) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und die maximale Gebäudeoberkante (GOK<sub>max</sub>) aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bau-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

ung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der gestuften Höhenfestsetzung wird einer überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl ist dem aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 unterschreitet gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswert für sonstige Sondergebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die GRZ bezieht sich auf die als Sondergebiet berechnete Fläche. In Bezug auf das ge-

samte Grundstück mit festgesetzter Grünfläche ist die Inanspruchnahme somit geringer.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,2 ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m orientiert sich am städtebaulichen Konzept, eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen sind großzügig gewählt, um bei der Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes weitgehende Flexibilität und Spielräume zu haben. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 vorgebeugt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern

sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind sowohl innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung im Bereich ausgewiesener gewerblicher Bauflächen bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen bzw. verweist auf die landesweiten Kennwerte. Dieser ist aus ortsplannerischer Sicht ausreichend. Somit werden ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

### Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar ist; hier: Bauverbotszone L 190

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Der Geltungsbereich liegt in kurzer Entfernung zur L 190. Aus diesem Grund gelten die gesetzlichen Vorgaben des Landesstra-

Bengesetzes Rheinland-Pfalz (LStrG) für das Planvorhaben. Mit der getroffenen Festsetzung wird gewährleistet, dass keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der L 190 durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Die entsprechenden Hinweise werden in die Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt.

Eine Ausnahme von § 22 Absatz 5 LStrG des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren beantragt.

### Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Straße „Im Weiersweiler“ wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge.

### Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen. Nebenanlagen, wie z. B. Trafo-Station, sind somit im gesamten Sondergebiet zulässig.

### Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für den Neubau des Lebensmittelmarktes oder der Anlage der zugehörigen Stellplatzfläche benötigt wird, wird als private Grünfläche festgesetzt. Die getroffene Festsetzung dient zudem der Freihaltung der Bauverbotszone zur Landesstraße L 190 und Eingrünung des Marktes.

### Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird gemäß ihres derzeitigen Bestandes in die Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche soll ein barrierearmer

Fußweg zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des neuen Marktes aus der Ortslage heraus angelegt werden, weshalb dieser innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche allgemein zulässig ist.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

Auch das Schutzgut Boden wird durch entsprechende Festsetzung berücksichtigt und geschützt.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind langfristig zu erhalten. Die Festsetzung stellt die Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes zur Ortslage hin sicher. Analog der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche ist hier ebenfalls die Anlage eines barrierearmen Fußweges, zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des neuen Marktes aus der Ortslage heraus, allgemein zulässig.

### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in die Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform sollen Auswüchse verhindern.
- Die Stellplatzvorschrift mit dem Verweis auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeug dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m dient der Abgrenzung des Plangebiets gegenüber anderer gewerblicher Flächen im Umfeld.
- Um die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sind sowohl Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen sowie Stützmauern zulässig.
- Das Aufstellen von Werbeanlagen wird nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Anordnen von Flächen für Abfallbehälter sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 9.800 m<sup>2</sup> und wird bereits größtenteils durch den Lidl-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Ersatzneubau). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt. Die getroffenen Festsetzungen der Teiländerung des Bebauungsplanes entsprechen darüber hinaus weitestgehend der heutigen Nutzung (insbesondere Bauweise, Höhe baulicher Anlagen).

Durch die Neubau des Marktes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die Lidl-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der

## Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes Rechnung. Durch den geplanten Neubau kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der Lidl-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Ortsgemeinde Rhaunen von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die grundzentrale Versorgungsfunktion erfüllt.

Im Zuge des geplanten Neubaus kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für Lidl typische Warenangebot hinaus. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler bzw. den faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich infolge des Neubaus ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Ortsgemeinde ist das Vorhaben zum Neubau des Lidl-Marktes zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung des Standortes in der Straße „Im Weiersweiler“. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches und Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit des geplanten Neubaus wurde im Rahmen des Bauvorbescheids vom 13.03.2015 nachgewiesen.

## **Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung durch Neubau des Gebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der heutigen Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Aufgrund der geringen Größe der Neuversiegelungen durch Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotop, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Gem. dem derzeitigen Planungsstand sind unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von dem Planvorhaben sind weder gesetzlich geschützte Biotop noch FFH-Lebensraumtypen betroffen.

Weitere Schutzgebiete, insbesondere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sind nicht betroffen.

## **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit Neubau des Bestandsmarktes soll eine Umstrukturierung der Verkaufsräume erfolgen (u.a. wandelnde Kundenansprüche, großzügigere Gestaltung des Verkaufsräum, optimierte Warenpräsentation). Die Ein- und Ausfahrt bleibt von diesen Veränderungen unberührt.

Die Straße „Im Weiersweiler“ und im weiteren Verlauf die Landesstraße 190 (L 190) sind, unter Berücksichtigung des unveränderten Zufahrtbereichs, ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aufzunehmen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 190 dürfen durch den Neubau des Lebensmittelmarktes nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Fassadengestaltung muss sicherstellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der L 190 in keiner der beiden Fahrtrichtungen von Reflexionen betroffen sein werden, so dass keine Blendrisiken bestehen.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Über-

flutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

## **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es geringfügig zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem gilt grundsätzlich für gewerblich genutzte Gebäude und ggf. Stellplatzflächen ab bestimmten Schwellenwerten die gesetzliche Pflicht zur Installation von Photovoltaik bzw. Solarthermie auf den Dachflächen bzw. entsprechende Parkplatzüberdachungen gem. Landessolargesetz - LSolarG vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550) in seiner aktuell gültigen Fassung. Hiermit kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit dem Neubau des Marktes wird die Lidl-Filiale am Standort langfristig gestärkt und die Attraktivität des Standortes sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

## **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Bebauungsplanes**

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Neubau des Lebensmittelmarktes
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück nzw. in unmittelbarer Umgebung
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Bebauungsplanes

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

### Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (die Festsetzungen wurden größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entsprechen dem aktuellen Bestand), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr und die Ver- und Entsorgung, den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge, das Klima oder private Belange. Trotz der Beeinträchtigung der Belange von Grund und Boden überwiegt das städtebauliche Interesse, bestehenden Versorgungsstandort langfristig zu sichern. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

# Anhang



| Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG |  |   |
|---|--|---|
| Nr.   | Kriterium  | Beschreibung  |
| 1.  | <b>Merkmale des Vorhabens</b>  |   |
|   | Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:               |   |
| 1.1   | Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes: ca. 9.800 qm</li> <li>• Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes: max. 1.500 qm</li> <li>• der Kundenparkplatz wird über eine Ein- und Ausfahrt zur Straße „Im Weiersweiler“ erschlossen</li> <li>• maximal im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens versiegelte Fläche (Gebäude samt Stellplatzflächen und Zuwegungen): ca. 6.110 qm</li> </ul>   |
| 1.2   | Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten                            | Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan bereits größtenteils als Sonstiges Sondergebiet, hier: Einzelhandel festgesetzt und wurde schon entsprechend durch großflächigen Einzelhandel (Lidl) genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden kleinere Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.   |
| 1.3   | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit des Neubaus eines bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (bestehender Lidl-Markt) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.   |
| 1.4   | Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes                      | Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.  |
| 1.5   | Umweltverschmutzung und Belästigungen  | <p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um einen Ersatzneubau. Der Neubau dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Belästigungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p> |

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

| Nr.   | Kriterium  | Beschreibung   |
|-------|--|--|
| 1.6   | Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:                                   |  |
| 1.6.1 | verwendete Stoffe und Technologien   | Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet.  |
| 1.6.2 | die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes                      | Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.  |
| 1.7   | Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft   | Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.   |
| 2.    | <b>Standort des Vorhabens</b>  |  |
|       | Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen: |  |
| 2.1   | bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),  | Der Geltungsbereich liegt in der Ortsgemeinde Rhaunen, im Umfeld der stark befahrenen Landesstraße 190 (L 190) und angrenzend zur Straße „Im Weiersweiler“. Das Plangebiet diente in der Vergangenheit bereits der Einzelhandelsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch gewerbliche Nutzungen (Edeka-Markt, Fahrschule, Autoteile und Agrartechnik,...) geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Ortsgemeinde Rhaunen. Verkehrlich ist der Standort an die Straße „Im Weiersweiler“ angebunden. |
| 2.2   | Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)  | Der Planungsraum ist bereits größtenteils versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.   |
| 2.3   | Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)   |  |
| 2.3.1 | Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes   | Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.   |
| 2.3.2 | Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst  | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.  |
| 2.3.3 | Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,   | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.  |

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

| Nr.       | Kriterium  | Beschreibung  |
|-----------|--|---|
| 2.3.4     | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,   | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.   |
| 2.3.5     | Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,  | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.   |
| 2.3.6     | geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,  | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.   |
| 2.3.7     | gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,   | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.   |
| 2.3.8     | Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.   |
| 2.3.9     | Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,  | Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.   |
| 2.3.10    | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,  | Der Standort des Vorhabens liegt in Rhaunen, das im Regionalen Raumordnungsplan als Grundzentrum ausgewiesen ist.   |
| 2.3.11    | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.                                | An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.   |
| <b>3.</b> | <b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>   |   |
|           | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:  |   |
| 3.1       | der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,  | Auswirkungen im Zuge des Neubau des Lebensmittelmarktes am Standort „Im Weiersweiler“ werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf die Ortsgemeinde Rhaunen beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken (keine wesentliche Veränderung des Status quo). Verträgliche Einstufung nach der Auswirkungsanalyse. |
| 3.2       | dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,   | Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.   |
| 3.3       | der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,  | Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.   |
| 3.4       | der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,   | Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.  |

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

| Nr. | Kriterium   | Beschreibung   |
|-----|---|--|
| 3.5 | dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen. | Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur ehemaligen Nutzung nicht wesentlich erhöhen, da eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und die Warenpräsentation dient. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmittelmarkt soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann. |
| 3.6 | dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,        | Der Neubau des Lebensmittelmarktes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.   |
| 3.7 | der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.  | Der Neubau des Marktes ist notwendig, um den Standort langfristig zu sichern.  |