

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET OST, ÄNDERUNG 2“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2021

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne	7
4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	7
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
4.3. Flächennutzungsplan.....	10
4.4. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen	10
5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	16
6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	17
7. Planung	18
7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers	18
7.2. Umfang der Erweiterung.....	19
8. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	20
8.1. Umfang der Änderungen im Bebauungsplan	20
8.2. Art der baulichen Nutzung	20
8.3. Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche	23
8.5. Bauweise	23
8.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	23
8.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	23
8.8. Öffentliche Verkehrsflächen.....	23
8.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
8.10. Verkehrserschließung.....	24
8.11. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	25
8.11.1. Flächenbilanz	25
8.11.2. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	26
8.12. Artenschutz.....	27
8.13. Immissionsschutz	28
8.14. Ver- und Entsorgung.....	28
8.15. Klimaschutz und Klimaanpassung	29
9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	29
9.1. Räumlicher Einzugsbereich	29
9.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	30

9.3. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich.....	31
9.4. Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung	31
9.4.1. Auswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel	31
9.4.2. Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich	33
9.4.3. Auswirkungen auf Nachbarkommunen	33
9.5. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	34
10. Bodenordnung	36
11. Umweltbericht	37
11.1. Beschreibung der Planung	37
11.1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	37
11.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	37
11.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	38
11.1.4. Flächenbedarf der Planung.....	38
11.2. Übergeordnete Vorgaben	39
11.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	39
11.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung	41
11.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	42
11.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	42
11.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	43
11.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	43
11.4.1. Naturräumliche Gliederung	43
11.4.2. Schutzgut Fläche	44
11.4.3. Schutzgut Boden.....	44
11.4.4. Schutzgut Wasser.....	44
11.4.5. Schutzgut Luft/Klima	44
11.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial.....	45
11.4.7. Schutzgut Landschaftsbild	45
11.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung	46
11.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46
11.4.10. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	46
11.5. Alternativenprüfung.....	48
11.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
11.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	49
11.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	49
11.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	49

11.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	49
11.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	49
11.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	50
11.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	50
11.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- bild/Erholungspotenzial	50
11.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	50
11.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen	50
11.7. Weitere Belange des Umweltschutzes	50
11.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	50
11.7.2. Energie.....	51
11.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	51
11.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	51
11.8.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz	52
11.9. Zusätzliche Angaben	52
11.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung.....	52
11.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Fol- gen des Klimawandels	52
11.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Er- be oder die Umwelt	52
11.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorha- ben benachbarter Plangebiete	53
11.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstel- lung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	53
11.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	53
11.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwa- chung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	53
11.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen.....	53
11.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	54

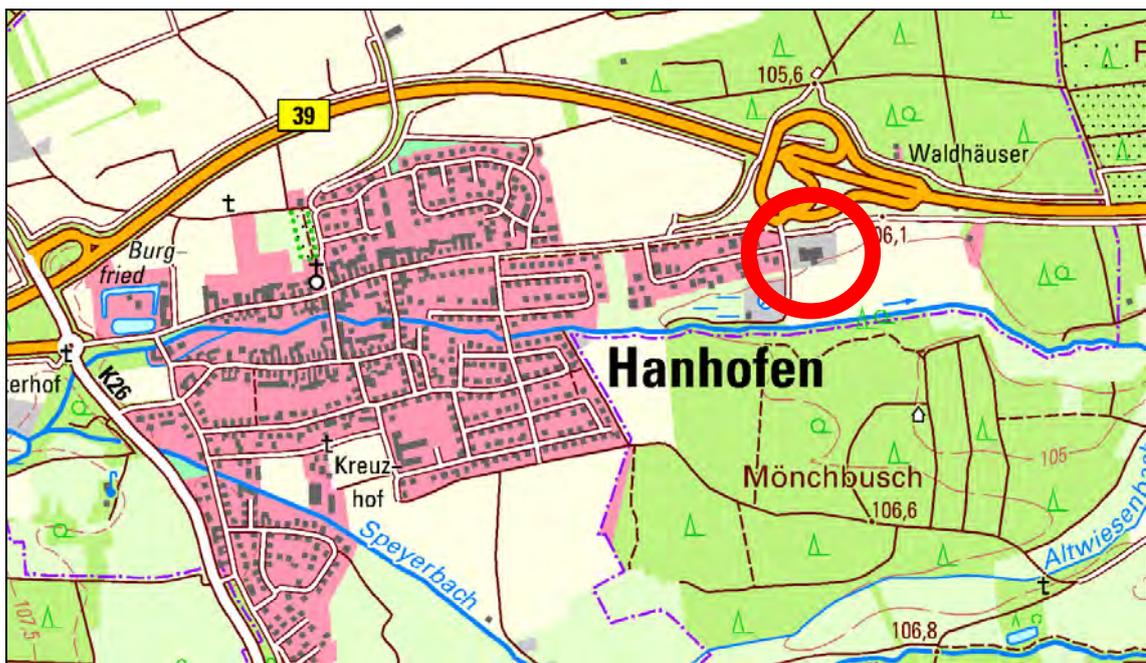
1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Hanhofen südlich der B 39. Das Plangebiet ist bereits Teil des Gewerbegebietes „Ost“ der Ortsgemeinde Hanhofen und umfasst eine Fläche von ca. 9.050 m², welche bereits heute weit überwiegend mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut ist.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1201/5 sowie 1201/6
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1198/1
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1133
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2675/2 (an den Gewerbewiesen)

Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 1200/20, 1200/21, 1200/22 sowie 1200/23.



Lage im Raum

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In der Ortsgemeinde Hanhofen wird auf dem Flurstück 1200/23, An den Gewerbewiesen 27, ein Einkaufsmarkt betrieben. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert. Daher strebt der Eigentümer eine Verkaufsflächenerweiterung des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 979 m² auf ca. 1.253 m² soll die Kundenfreundlich-

keit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung des Vorhabenträgers ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005 in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche.

Angesichts des Umfangs der Abweichungen scheidet die Möglichkeit von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich jedoch mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Ortsgemeinde Hanhofen die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Hanhofen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Hanhofen
- die planungsrechtliche Absicherung einer ausreichenden Randeingrünung zur offenen Landschaft
- die planungsrechtliche Absicherung der derzeit bereits zulässigen gewerblichen Nutzung im nördlichen Teilbereich

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

Nach einer vorgelaufenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls hat sich ge-

zeigt, dass aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) aufgeführten Kriterien durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

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

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

Von einer Umweltprüfung kann entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Da das Plangebiet an sensible Landschaftsräume angrenzt, wird zur Planung ein förmlicher Umweltbericht ergänzt.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne

4.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

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

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

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

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

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

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

Der Ortsgemeinde Hanhofen kommt im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Bedeutung zu. Die Wohnsiedlungsentwicklung sowie die gewerbliche Entwicklung haben sich ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

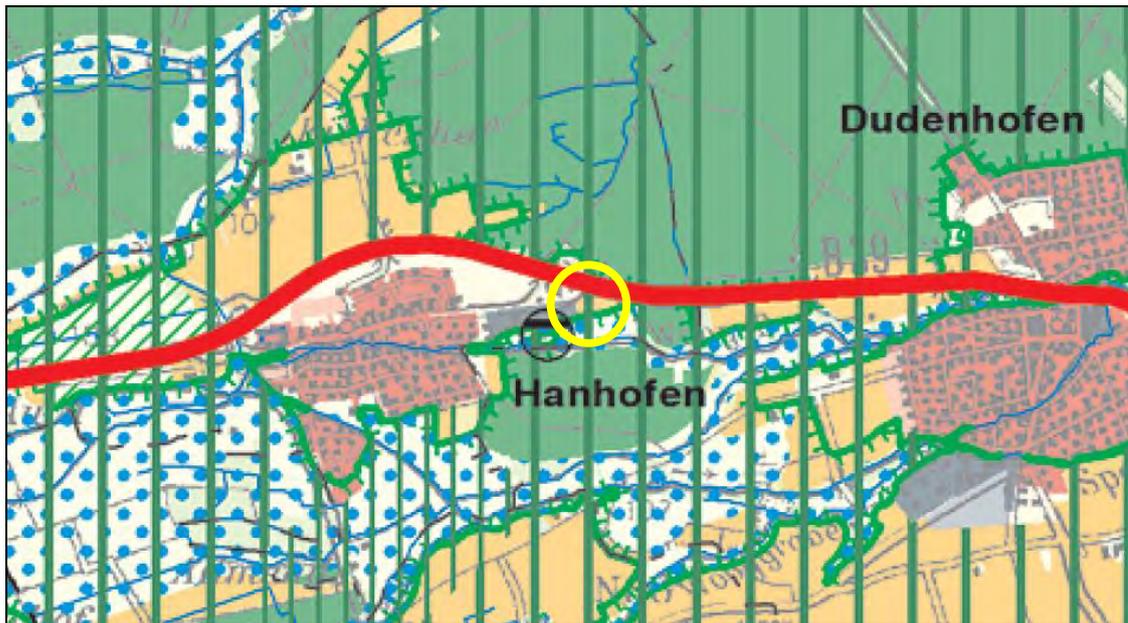
Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Gewerbe im Bestand dargestellt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt, welche mit einem regionalen Grünzug überlagert ist.



Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Mit dieser Darstellung sind folgende Zielvorgaben verbunden:

- **Regionaler Grünzug**

Die Regionalen Grünzüge sind zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die auch aufgrund ihrer naturräumlichen Funktion oder aufgrund der siedlungsgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landschaftsästhetischen Zusammenhänge sowie als Sichtachsen als wertvoll einzustufen sind. Sie dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft. In Regionalen Grünzügen darf in der Regel nicht gesiedelt werden.

- **Vorranggebiet für die Landwirtschaft**

Flächen der Feldflur, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen, sind als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt. In der VG Römerberg-Dudenhofen sind die Flächen außerhalb der Siedlungsflächen zum wesentlichen Teil als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft ist eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ausnahmsweise möglich.

Die Grenzziehung der regionalplanerischen Ausweisungen kann dem Einheitlichen Regionalplan nicht parzellenscharf entnommen werden. Es ist jedoch da-

von auszugehen, dass die Grenze entlang der bisherigen Siedlungsgrenze verläuft.

4.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachrichtlich dargestellt ist die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rehbach-Speyerbach“.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Änderung der Flächendarstellung in „Gewerbliche Baufläche“. Die Planung kann somit für den nördlichen Teilbereich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die vorgesehene Nutzung des südlichen Plangebietes in Form einer Sondergebietsnutzung kann allerdings nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, auch wenn der bestehende Markt bereits zulässigerweise großflächig und damit an sich bislang schon Sondergebietspflichtig ist.

Nachdem die Verbandsgemeinde Dudenhofen zwischenzeitlich in die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen aufgegangen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr möglich.

Die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen hat ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Um zu gewährleisten, dass – bezogen auf die Verbandsgemeinde - eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Bebauungsplan den anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde zur Zustimmung vorgelegt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der Maßgabe, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

4.4. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen

Mit Wirkung vom 01.07.2015 haben sich die frühere Verbandsgemeinde Dudenhofen und die bis dahin verbandsfreie Gemeinde Römerberg zur neuen Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen zusammengeschlossen.

Die neu gebildete Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen hat gemäß § 10 Abs. 1 des Landesgesetzes über die freiwillige Bildung der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen vom 08.05.2013 einen neuen, gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser neue Flächennutzungsplan ersetzt dann die bis dahin fortgeltenden Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinde Dudenhofen und der Gemeinde Römerberg.

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes werden Weichenstellungen über die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Ver-

bandsgemeinde erforderlich. Als fachliche Grundlage für die anstehenden Entscheidungsprozesse zur Sicherung der Grundversorgung in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen wurde die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts erforderlich.

Für den Teilbereich der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen bestand ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Für den Teilbereich der früheren verbandsfreien Gemeinde Römerberg bestand ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010. Beide Konzepte wurden mit der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts der neuen Verbandsgemeinde aktualisiert, in den Kontext der neuen Verbandsgemeinde gestellt und fortgeschrieben.

Die folgenden Aussagen sind diesem Einzelhandelskonzept entnommen:

Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Römerberg-Dudenhofen

Gemäß Einzelhandelskonzept lassen sich aus den raumordnerischen Vorgaben lassen sich auf Grundlage der örtlichen Rahmenbedingungen und der tatsächlichen raumstrukturellen Lage der einzelnen Gemeinden folgende Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Römerberg-Dudenhofen ableiten:

- Stabilisierung und Ausbau der nahversorgungsrelevanten Kaufkraftbindung in den Ortsgemeinden
- Sicherung und Entwicklung einer Nahversorgung an fußläufig gut erreichbaren Standorten
- Erhalt und Sicherung einer umfassenden Grundversorgung der eigenen Bevölkerung und der Bevölkerung von Harthausen und Hanhofen in Dudenhofen durch einen Nahversorgungsschwerpunkt im Ortskern, dabei Ergänzung der Angebote zur Grundversorgung um weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
- Erhalt und Sicherung der örtlichen Grundversorgung der eigenen Bevölkerung in Römerberg mit räumlich über die Gemeinde verteilten Nahversorgungsschwerpunkten in Heiligenstein und Berghausen, dabei Ergänzung der Angebote zur Grundversorgung um weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in den alten Ortskernen
- Entwicklung und Sicherung der Mindestversorgung der eigenen Bevölkerung in den Ortsgemeinden Harthausen und Hanhofen
- Entwicklung und Sicherung einer umfassenden Grundversorgung im unterversorgten Ortsteil Mechtersheim der Ortsgemeinde Römerberg. Die Option für die Ansiedlung eines Dorfladens muss offen bleiben.

Gemäß Einzelhandelskonzept sollen in Hanhofen im Bedarfsfall die Möglichkeiten zur Modernisierung und begrenzten Vergrößerung bestehender Lebensmittelmärkte zur Bestandssicherung sichergestellt werden.

Versorgungssituation in Hanhofen

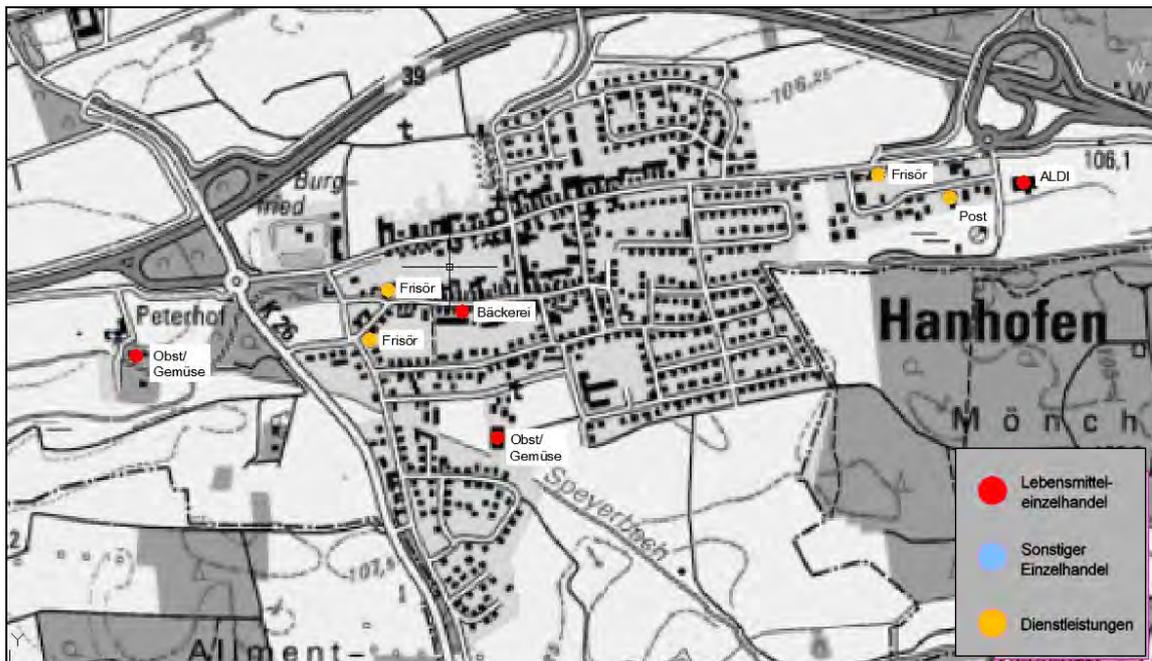
Hanhofen weist eine langgestreckte alte Ortsbebauung auf. Der örtliche Einzelhandel, der sich früher um die Raiffeisenstraße bzw. den Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße konzentrierte, ist weitestgehend nicht mehr vorhanden.

Der größte Anbieter ist der in Gewerbegebietslage befindliche ALDI-Markt, dessen Standort keine angemessene fußläufige Anbindung an die bestehende Wohnbebauung hat.

Die Ortsgemeinde Hanhofen weist innerhalb der Verbandsgemeinde den schwächsten Einzelhandelsbesatz auf. Die örtliche Nahversorgung wird seit der Schließung des Schlecker-Marktes und der letzten Bäckereifiliale nur durch den fußläufig sehr schlecht erreichbaren ALDI-Markt gewährleistet. Blendet man den ALDI-Markt aufgrund seiner Lage aus, ist die örtliche Nahversorgung in Hanhofen bereits heute nicht mehr ausreichend gewährleistet.

Unter Einbeziehung des ALDI-Markts ergibt sich gemäß den Berechnungen im Einzelhandelskonzept in Hanhofen mit Kunden aus Hanhofen im Sortimentsbereich Lebensmittel ein Umsatz von 3,1 Mio. €. Bei einer Kaufkraft eine Kaufkraftbindungsquote von € 5,6 Mio. im Sortimentsbereich Lebensmittelschöpfen die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Hanhofen damit etwas mehr als die Hälfte der im Ort vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel ab. Die restliche Kaufkraft wird demnach in anderen Gemeinden umgesetzt.

Die Kaufkraftbindungsquote von ca. 55 % lässt in Hinblick auf die Versorgungsqualität in der Ortsgemeinde Hanhofen insgesamt keine grundlegenden Defizite erkennen. Ein kommunaler Handlungsdruck in Hinblick auf eine Ergänzung des Lebensmitteleinzelhandels in Hanhofen ergibt sich gemäß Einzelhandelskonzept somit nicht. Es bestehen allerdings Potenziale für Ergänzungen des Nahversorgungsangebots. Aus dem Einzelhandelskonzept leitet sich dabei eine Größenordnung für Verkaufsflächenerweiterungspotenziale im Sortimentsbereich Lebensmittel von ca. 170 - 200 m² ab.



Standorte von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnaher Dienstleistungen in Hanhofen, Stand: März 2017. Die im Plan noch dargestellte Bäckerei hat zwischenzeitlich geschlossen.

Zentrale Versorgungsbereiche in der Ortsgemeinde Hanhofen

In Hanhofen ist im Einzelhandelskonzept kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Der Standort des bestehenden ALDI-Markts ist vielmehr als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ dargestellt. Zugleich wird bestätigt, dass der Markt einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung leistet.

Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen wird folgende Aussage zu den Entwicklungsmöglichkeiten der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ dargestellten Flächen liegenden Märkte getroffen:

„Die Möglichkeit für eine bestandssichernde Erweiterung zur langfristigen Sicherung dieser Bestandsstandorte ist grundsätzlich gegeben. Voraussetzung ist jedoch, dass durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass die raumordnerischen Zielvorgaben zum Beeinträchtigungsverbot und zum Kongruenzgebot eingehalten werden. Die Verkaufsflächen der zentren-, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfen dabei zugleich zum Schutz der wenigen verbliebenen Ladengeschäfte im Ortskern, aber auch zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Ortskernen, nicht überproportional ausgeweitet werden.“ (Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen, 05.03.2018)

Die geforderte Auswirkungsanalyse wurde vorgelegt (vgl. Kapitel 8). Das Vorhaben fügt sich demnach in die Rahmensetzung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen ein.



Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung in der OG Hanhofen, aus: „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen“, erstellt durch Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, März 2018

Sortimentsliste

Neben der räumlichen Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche kommt dem Einzelhandelskonzept die Aufgabe der Festlegung der für diese Bereiche relevanten Sortimente zu.

Grundlage der Gliederung in innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente (Terminologie gemäß LEP IV) bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevanten Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Terminologie Einheitlicher Regionalplan) ist die entsprechende Gliederungsliste, die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar enthalten ist.

Somit sind gemäß dem Einzelhandelskonzept folgende Sortimentsbereiche für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen als innenstadt- bzw. nahversorgungs- oder zentrenrelevant anzusehen:

Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente (innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente bzw. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)	
Innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel/Getränke • Drogeriewaren / Kosmetikartikel 	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) • Büromaschinen (ohne Computer) • Möbel/Kücheneinrichtungen • Sanitärwaren • Matratzen/Bettwaren • Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel • Gartengeräte, Gartenmöbel • Baustoffe, Bauelemente • Heimwerkerzubehör • Eisenwaren • Werkzeuge • Fliesen, Bodenbeläge (ohne Teppiche) • Tapeten • Farben, Lacke, Malereibedarf • Kfz/Motorradzubehör • Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas • Zooartikel, Tiernahrung und Tiere • Brennstoffe • Mineralölerzeugnisse
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel • Bekleidung, Lederwaren, Schuhe • Sportartikel • Baby- /Kinderartikel • Unterhaltungselektronik/Computer/ Hifi/ Elektroartikel/Leuchten • Foto / Optik • Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe • Haushaltswaren, Heimtextilien • Musikalienhandel • Uhren / Schmuck • Spielwaren • Kunst /Antiquitäten • Schnittblumen (ausnahmsweise sind Standorte in Verbindung mit Friedhöfen denkbar) • Gesundheitsartikel/Sanitärwaren 	

5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 1“ in der Fassung aus dem Jahr 2005.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 1“ in der Fassung aus dem Jahr 2005

Dieser Bebauungsplan trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Sollten im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe verwirklicht werden, ist dies
 - in der überbaubaren Grundstücksfläche GE 1 bis zu einer Geschossfläche von 1.100 m²
 - - in der überbaubaren Grundstücksfläche GE 2 bis zu einer Geschossfläche von 1.400 m²
- zulässig.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche rings um das Plangebiet
- Maß der baulichen Nutzung: im nördlichen Teil des Plangebietes GE1 ist eine maximale Grundfläche von 1.100 m², im südlichen Teil (GE2) eine maximale Grundfläche von 1.900 m² festgesetzt.
- Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise entsprechend der

offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,0 m, die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m

6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Das Planungsgebiet wird von folgenden bestehenden Schutzgebietsausweisungen tangiert:

Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

Das gesamte Planungsgebiet sowie die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Teil des am 30. November 1981 ausgewiesenen großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Rehbach-Speyerbach". Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Waldgebietes zwischen Rehbach und Speyerbach für die Erholung.

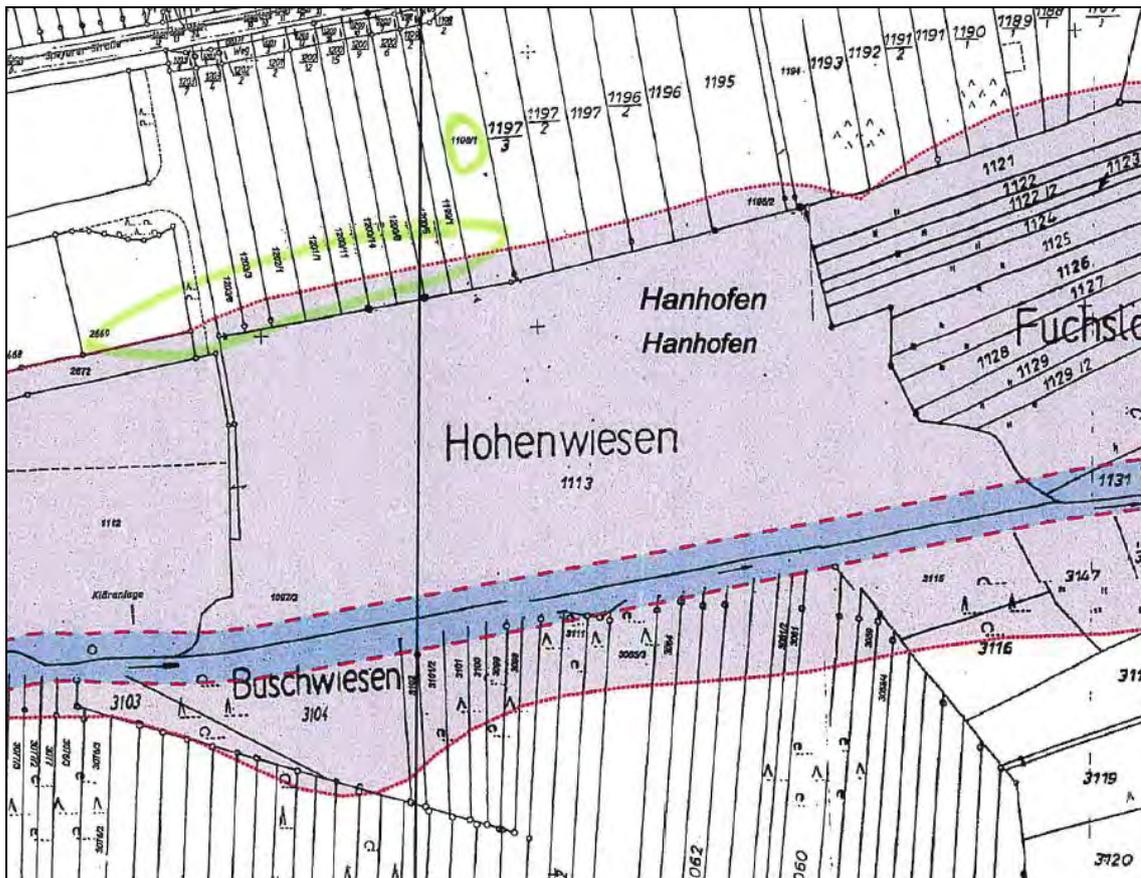
Nachdem jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Schutzgebietsbestimmungen für den bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Teil des Planungsgebiet nicht mehr anzuwenden.

Überschwemmungsgebiet entlang des Woogbachs

Für den Bereich des Gewässersystems Rehbach-Speyerbach liegt der Entwurf für eine Rechtsverordnung gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 88 Abs. 1 des Landeswassergesetzes zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes vor. Mit der Feststellung eines Überschwemmungsgebietes soll insbesondere der schadlose Abfluss des Hochwassers sichergestellt werden.

Das Überschwemmungsgebiet ragt ca. 10 m in das Plangebiets hinein. Unmittelbare Auswirkungen auf das Planungsgebiet ergeben sich dadurch jedoch nicht.

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“
Satzungsfassung vom 16.03.2021



Abgrenzung des förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiets

Biotope

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind gemäß der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht sowohl der Woogbach als auch der südlich des Woogbachs angrenzende Mönchsbusch als Biotope der Wertstufe III „Schongebiete“ zu verzeichnen.

Beim Woogbach handelt es sich um einen langsam fließenden, weitestgehend naturnahen Bachlauf in gestrecktem Lauf. Die Voraussetzungen für einen Pauschalschutz nach § 24 Landespflegegesetz sind gegeben.

Der Mönchsbusch ist ein ungleichaltriger Hochwald mit ausgeprägtem Unterwuchs.

7. Planung

7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

In der Ortsgemeinde Hanhofen wird auf dem Flurstück 1200/23, An den Gewerbewiesen 27, ein Einkaufsmarkt betrieben. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert. Daher strebt der Eigentümer eine Verkaufsflächenerweiterung des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 979 m² auf ca. 1.253 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung ange-

strebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung des Vorhabenträgers ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

7.2. Umfang der Erweiterung

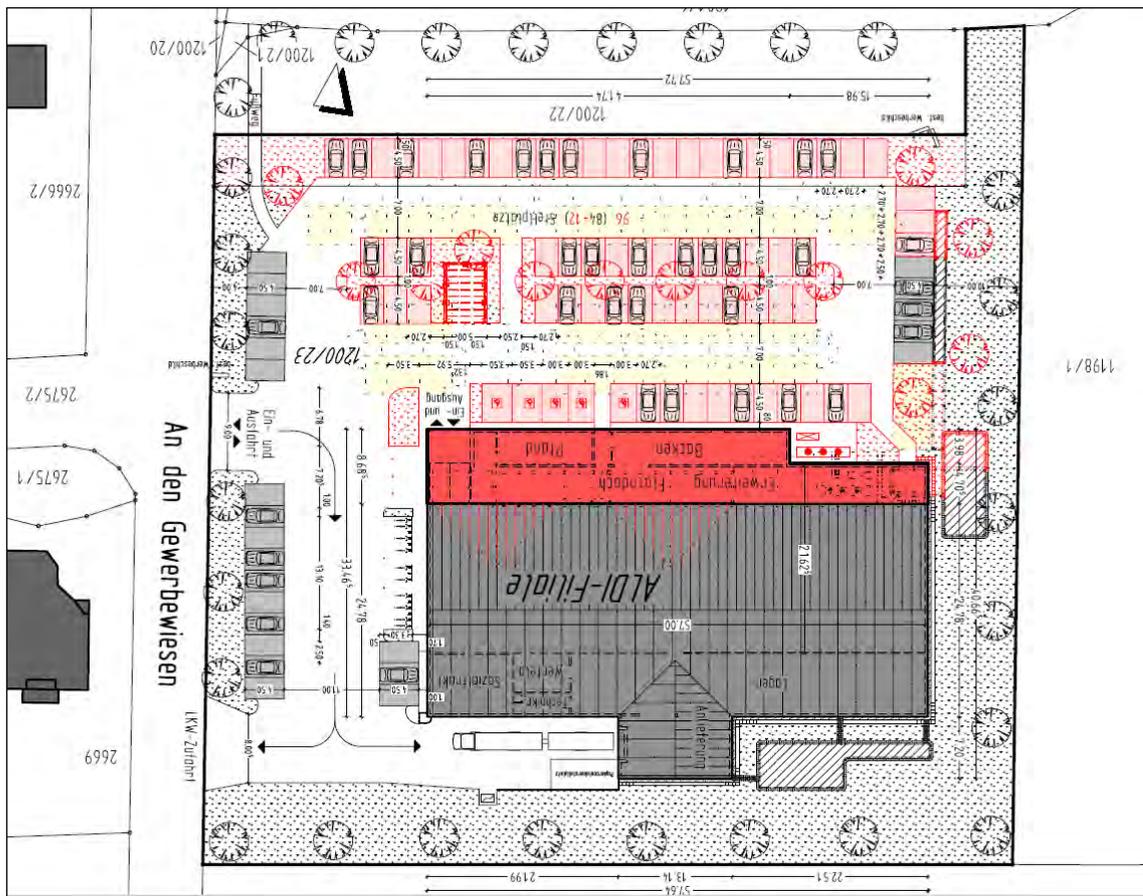
Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes an den Gewerbewiesen beträgt 979 m² und soll auf bis zu 1.253 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau Richtung Norden in den Bereich bislang bestehender Stellplatzflächen erfolgen.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Gebäudegrundfläche	1.656 m ²	1.961 m ²	+ 305 m ²
Verkaufsfläche	979 m ²	1.253 m ²	+ 274 m ²
Stellplatzzahl	84 St.	96 St.	+ 12

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten. Bei 1.253 m² Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche ein rechnerischer Bedarf von 84 Stellplätzen.

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“
Satzungsfassung vom 16.03.2021



Lageplan der geplanten Erweiterung

8. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

8.1. Umfang der Änderungen im Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan gibt somit für seinen Geltungsbereich das geltende Planungsrecht abschließend wieder.

8.2. Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Vorhabenträgers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Ortsgemeinde Hanhofen und dem Einzelhandelskonzept der VG Römerberg-Dudenhofen zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Die Randeingrünung wird in einer Breite von 10 m erhalten. Diese Randeingrünung dient u.a. als Puffer zu den angrenzenden höherwertigen Biotopflächen und soll deshalb planungsrechtlich abgesichert werden.

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

Innerhalb des südlichen Teils des Sondergebiets ist ein der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandel insbesondere für Lebensmittel einschließlich

sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.260 m² zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist gegenüber der konkreten Vorhabenplanung um 7 m² aufgerundet, um im Rahmen der Konkretisierung der Planung minimale Anpassungen zu ermöglichen.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind gemäß dem Einzelhandelskonzept der VG Römerberg-Dudenhofen die Sortimente Lebensmittel/Getränke sowie Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zudem auch sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel. Deren Verkaufsfläche wird jedoch auf 20% der Verkaufsfläche begrenzt.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung. Hierzu wird auf Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

Die Planung des Einzelhandelsmarkts umfasst nicht die gesamte Fläche des Geltungsbereichs. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt vielmehr trotz der Erweiterung des Lebensmittelmarkts die Option für eine ergänzende bauliche Nutzung entsprechend der gewerblichen Bebauungsstrukturen in der Umgebung erhalten. Zulässig bleiben dort – wie bislang auch schon - neben den für den Einzelhandel notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihren Zufahrten auch Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen, jedoch kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird den Anforderungen der Oberen Landesplanungsbehörde, die diese mit Schreiben vom 05.08.2019 mitgeteilt hatte, Rechnung getragen:

„Nach einer ersten Prüfung der Unterlagen kann ich mitteilen, dass aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde der Erweiterung des bereits großflächigen Lebensmittelmarktes der Fa. ALDI auf max. 1.253 m² Verkaufsfläche mit Blick auf eine Bestandssicherung zugestimmt werden kann.

Diese Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weiterer Einzelhandel im Bereich des ALDI (vgl. EZH Konzept S.15 und 44) ausgeschlossen wird.“

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich. Gegenüber dem bisherigen Planungsrechts sind dadurch künftig insbesondere betriebsbezogene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Lagerhäuser sowie Lagerplätze unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden dabei ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem angestrebten Charakter des Gewerbegebietes entsprechen. Vielmehr sollten diese Nutzungen vorrangig im Ortszentrum bzw. den Wohngebietslagen angesiedelt werden. Auch für die

Zulässigkeit einer betriebsbezogenen Wohnnutzung wird unter Berücksichtigung der Nähe zur B 39 bzw. deren Immissionsbelastung keine Erforderlichkeit gesehen. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs und Störpotentials sind zudem Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist einerseits erforderlich, um den angestrebten Charakter des Gebietes zu wahren und Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Andererseits muss ein expliziter Ausschluss erfolgen, da Vergnügungsstätten ansonsten gegebenenfalls als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein könnten.

Damit notwendige Stellplätze des Einzelhandelsmarkts sowie möglicher ergänzender Nutzungen zulässig sind, wird klarstellend geregelt, dass im Gewerbegebiet Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, soweit sie den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordnet sind, allgemein zulässig sind.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes für die Teilfläche 2 des Bebauungsplanangebots wurde geprüft, aber nicht vorgenommen, da ein Teil der notwendigen Stellplätze des sondergebietspflichtigen Lebensmittelmarkts innerhalb der Teilfläche 2 liegt. Zudem wäre bei einer Festsetzung eines Teilbereichs als Gewerbegebiet eine grundstücksbezogene Trennung der Nutzungsarten erforderlich. Eine solche Trennung wäre nur möglich, wenn bereits eine konkrete Planung für einen zweiten Baukörper einschließlich zugehörigen Stellplatzflächen vorliegen würde. Dies ist jedoch nicht der Fall.

8.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Bislang war für das Planungsgebiet eine maximal zulässige Grundfläche von $1.900 \text{ m}^2 + 1.100 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ m}^2$ zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,33. Um die Erweiterung des Markts und gleichzeitig eine flexiblere Ausgestaltung zu ermöglichen, wird künftig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich eine Erweiterung der durch Gebäude bebaubaren Fläche um ca. 600 m^2 .

Um den Anforderungen eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts, aber auch sonstiger gewerblicher Nutzungen Rechnung zu tragen, darf die festgesetzte Grundflächenzahl darf jedoch für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Bereits bislang war eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig – allerdings ohne Begrenzung.

Die festgesetzten Grünflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Versiegelung als Teil des Baugrundstücks zu werten. Diese Regelung ist zur Klarstellung erforderlich. Ohne diese Regelung hätten die Grünflächen als Teil des Sondergebiets festgesetzt werden müssen, wodurch der Planinhalt schwerer erkennbar gewesen wäre.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet sinnvoll zu begrenzen, wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe – wie im Ursprungsbebauungsplan – auf 5,0 m und 10,0 m begrenzt.

Durch die Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Trauf- und Firsthöhe wird die Kubatur der zulässigen Bebauung ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie auf die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse verzichtet werden kann.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche dient der planungsrechtlichen Absicherung des konkret geplanten Vorhabens auf dem südlichen Plangebietsteil. Gegenüber den bisherigen Regelungen ergibt sich für den südlichen Teil lediglich eine Ausweitung des Baufensters in nördliche Richtung um 4 m.

8.5. Bauweise

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

8.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Im Sondergebiet sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einkaufswagenboxen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine zeitgemäße und kundenfreundliche Marktgestaltung zu ermöglichen.

Sonstige Nebenanlagen, Einkaufswagenboxen, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen zulässig, um diese von einer Bebauung freizuhalten.

8.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Bewältigung des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und dem natürlichen Gelände wird angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ein 5 m breiter Streifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

Diese Festsetzung wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 1“ übernommen. Die Böschungen sind bereits hergestellt.

8.8. Öffentliche Verkehrsflächen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs die bisherige Grünflächenfestsetzung in die Festsetzung

einer öffentliche Verkehrsfläche geändert. Diese Änderung leitet sich aus der tatsächlichen Bestandssituation ab.

8.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur farblichen Gestaltung der Dacheindeckung erscheinen in einem Sondergebiet nicht mehr zeitgemäß und werden daher nicht übernommen. Ebenso wird angesichts der Lage in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld keine Erforderlichkeit für eine Festsetzung zu Einfriedungen gesehen.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen.

Dachgestaltung

Ausgehend von der umgebenden Baustruktur sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° zulässig. Für eine zwingende Neigung von Pultdächern und einen Ausschluss von Flachdächern in Richtung Norden wird keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr gesehen.

Werbeanlagen

Um ein zu starkes Überprägen des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden, werden Werbeanlagen am Gebäude nur unterhalb der Traufe und des Ortsgangs zugelassen. Weiterhin wird künftig Fremdwerbung im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Damit ist nur noch Eigenwerbung der Betreiber des Markts zulässig.

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

8.10. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert und erfolgt über die Straße An den Gewerbewiesen. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markerweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Gemeinde kein Erschließungsaufwand.

Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmmessung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2007), nach der die mitt-

lere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie ist für Lebensmittelmärkte von einem Verkehrsaufkommen von

0,17 Bewegungen/h je m² Netto-Verkaufsfläche

auszugehen. Der sich ergebende Wert ist zur Ermittlung des Gesamtverkehrsaufkommens mit der Dauer des Beurteilungszeitraums (tags, 6:00 – 22:00 Uhr) zu multiplizieren. Bei den geplanten 1.260 m² Verkaufsfläche ergibt sich damit ein tägliches Verkehrsaufkommen von 3.400 Fahrzeugbewegungen, d.h. 1.700 zufahrende und 1.700 abfahrende Fahrzeuge.

8.11. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

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

8.11.1. Flächenbilanz

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

Biotoptypen	Bestand (gültiges Planungsrecht)	Planung (zukünftiges Planungsrecht)	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Öff. Verkehrsflächen	--	20 m ²	
Zulässige Versiegelung (GR _{max} 1.100m ² und 1.900m ²) unter Beachtung der festgesetzten privaten Grünfläche	6.730 qm	-	
maximal zulässige Versiegelung (GRZ = 0,4) mit Überschreitung bis 0,75 unter Beachtung der festgesetzten privaten Grünfläche		6.730 qm	
Summe versiegelbare Fläche	6.730 qm	6.750 qm	+ 20 qm
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Festgesetzte private Grünfläche	2.320 qm	2.300 qm	
Summe unversiegelte Fläche	2.320 qm	2.300 qm	- 20 qm
Gesamtfläche	9.050 qm	9.050 qm	

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nur um 20 m². Diese Erhöhung ergibt sich ausschließlich aus einer Anpassung hinsichtlich einer in der Örtlichkeit im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildeten Fläche. Der Bebauungsplan lässt ansonsten keine zusätzliche Versiegelung zu.

Als möglicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich zusätzlich die Vergrößerung der Baukörper von bislang maximal 3.000 m² Grundfläche auf künftig 3.400 m² Grundfläche.

Diese durch die Planung zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.11.2. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Sicherung der bereits bislang festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sowie um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auch künftig zu begrenzen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird – wie im bislang gültigen Bebauungsplan - festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern sind.
- Zum Schutz des Grundwassers sind jedoch Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), in die Kanalisation abzuleiten.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.

- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen durch standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu bepflanzen sind.

Diese Festsetzung soll eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet sichern.

- Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laub-

baum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Damit soll eine Mindestverschattung der Stellplatzfläche gewährleistet werden.

- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Neubauvorhaben zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrenzung auf 50 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.

8.12. Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbei-

tung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

8.13. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, kann die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Luftschadstoffimmissionen

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

8.14. Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße „An den Gewerbewiesen“.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über den in der Straße „An den Gewerbewiesen“ vorhandenen Regenwasserkanal in die für das Gewerbegebiet Ost geschaffene Versickerungsfläche. Eine ausreichende Flächenkapazität ist dort vorhanden.

8.15. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbeflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Hanhofen vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegen stehen.

9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Eine Einzelfallbetrachtung wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) beauftragt. Die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Hanhofen“ vom 19. Oktober 2018 bildet im Folgenden die Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.

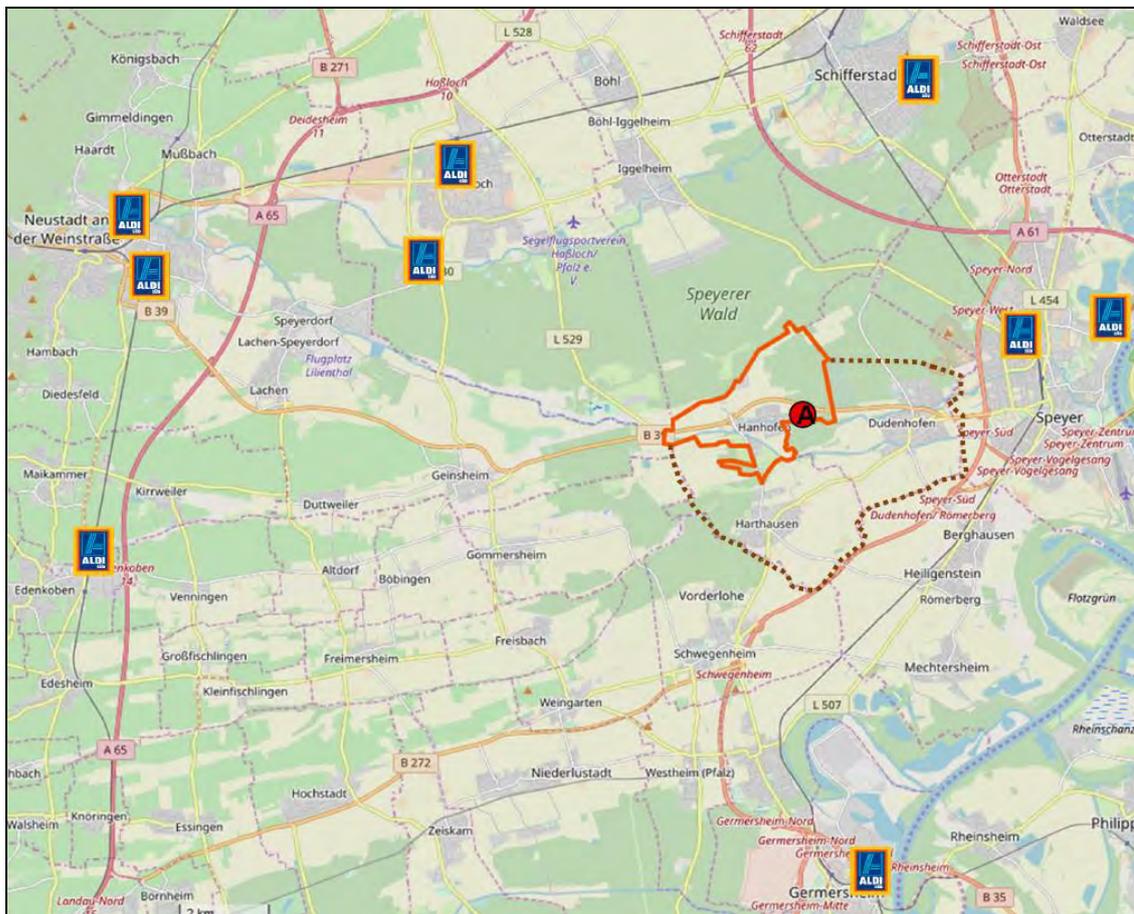
9.1. Räumlicher Einzugsbereich

Aufgrund der Präsenz anderer Aldi-Filialen sowie weiterer leistungsstarker Lebensmittelmärkte im Umland wird sich das Einzugsgebiet der Hanhofener Aldi-Filiale laut der GMA-Auswirkungsanalyse auf die Standortkommune Han-

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“
Satzungsfassung vom 16.03.2021

hofen sowie der angrenzenden Ortsgemeinden Dudenhofen und Harthausen beschränken.

Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus den umliegenden Kommunen (z.B. durch Arbeitspendler) werden in Form von Streuumsätzen bei der Umsatzermittlung berücksichtigt.



Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Hanhofen (aus: GMA, Oktober 2018, S. 25)

Sicherlich werden auch aus den umliegenden Kommunen gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt. Jedoch ist in Bezug auf die angrenzenden Städte und Ortsgemeinden aufgrund der dort vorhandenen attraktiven Lebensmittelangebote bzw. anderen Standorte in größerer Nähe (v. a. Neustadt, Speyer) nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhabenstandort in Hanhofen auszugehen.

9.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im gesamten Einzugsgebiet (Hanhofen, Dudenhofen und Harthausen) ca. 26,3 Mio. €.

9.3. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze seitens der GMA prognostiziert:

Umsatzprognose für den erweiterten Aldi-Markt in Hanhofen			
Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz gesamt in Mio. €
Hanhofen	5,4	35	1,9
Dudenhofen, Harthausen	20,8	15	3,1
Streuumsätze, Pendler usw.			0,6
Nahrungs- und Genussmittel			5,6
Nonfood			1,4
Gesamt			7,0

Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Hanhofen, Oktober 2018, S. 27

Bereits heute ist ein Großteil der Umsatzleistung am Standort gebunden. Nur der Umsatzzuwachs, der heute noch nicht schon von Aldi erwirtschaftet wird, wird wettbewerbswirksam und muss zu Lasten anderer Betriebe und Standorte erzielt werden.

9.4. Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

9.4.1. Auswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel

Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben lösen Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. Für die Ermittlung der Um-

satzumverteilungswirkungen ist zu unterstellen, dass Standorte, die die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Für die Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt oder das Sortiment nur wenig verändert wird. Auch im vorliegenden Fall wird die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Hanhofener Lebensmittelmarkts um 272 m² (28 %) nicht zu einer ebenso hohen Umsatzsteigerung führen. Ursachen dafür sind, dass der Standort und das grundlegende Angebotskonzept des Discounters mit seinem standardisierten Sortiment nicht verändert werden.

Zu berücksichtigen ist auch die regionale Wettbewerbssituation, die eine Vergrößerung des betrieblichen Einzugsgebiets sehr unwahrscheinlich macht. Deshalb ist nur mit geringfügigen Umsatzzunahmen zu rechnen.

Derzeit erzielt der Aldi-Markt in Hanhofen nach gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von ca. 6,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 5,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,3 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente. Nach Abzug des Bestandsumsatzes ist also für das Vorhaben nur von einem Anteil von ca. 0,4 Mio. € auszugehen, der aus der Flächenerweiterung resultiert. Nur dieser Umsatzanteil wird wettbewerbswirksam, der Rest ist dem bestehenden Markt als Umsatzbindung zuzuschreiben.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln verbleiben, nach Berücksichtigung der Umsatzbindung des Bestandsobjekts, noch 0,3 Mio. €, die aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Lebensmittelanbieter erzielt werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei anderen Lebensmittelmärkten mit vergleichbarem Angebotskonzept, d. h. Discountern, sowie bei besonders nahe gelegenen Anbietern zu erwarten. Umsatzrückgänge werden also in erster Linie bei anderen Lebensmittelmärkten in Dudenhofen und Harthausen eintreten, da diese dem Vorhabenstandort am nächsten liegen. Ein Großteil der Umsatzverluste entfällt dabei auf die beiden Discounter Penny und Netto.

Dagegen werden die übrigen im Einzugsgebiet ansässigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkeanbieter, Hofläden) nur wenig betroffen sein, da hier nur geringe Konzeptüberschneidungen bestehen.

In der Standortkommune Hanhofen werden praktisch keine Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Anbieter eintreten, da dort nur Hofläden vorhanden sind, die kaum Angebotsüberschneidungen mit Aldi aufweisen. Für Hanhofen ergibt sich eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 1 %, die keine Auswirkungen auf den Bestand erwarten lässt. Vielmehr ist das Vorhaben von Aldi als Modernisierung zu interpretieren, das der Bestandssicherung des einzigen Lebensmittelmarkts am Ort und somit dem langfristigen Erhalt der Nahversorgung in der wachsenden Ortsgemeinde Hanhofen dient.

Im Einzelhandelskonzept für die VG Römerberg-Dudenhofen ist der Bestandsstandort des Aldi-Marktes als „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen. Die Möglichkeit für eine bestandssichernde Erweiterung zur langfristigen Sicherung der Bestandsstandorte wird mit dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich eingeräumt.

9.4.2. Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich

Im Nonfoodbereich (Umverteilung 0,1 Mio. €) sind mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung keine Auswirkungen mehr nachweisbar. Hier verteilen sich die Auswirkungen der Erweiterung auf eine Vielzahl von Sortimenten und Anbietern. Umsatzverluste sind am ehesten bei anderen Aldi-Filialen zu erwarten, da Aldi im Nonfood-Bereich im Allgemeinen nur speziell für Aldi gefertigte Artikel vertreibt, die so nicht an anderen Einkaufsstätten erhältlich sind. Außerdem könnten andere Lebensmitteldiscounter betroffen sein (z. B. Penny in Dudenhofen, Netto in Harthausen), da diese ähnliche Nonfood-Artikel vertreiben wie Aldi. Fachgeschäfte werden hingegen von dem Vorhaben kaum tangiert, auch weil es im Einzugsgebiet kaum Fachgeschäfte für die spezifischen Randsortimente gibt. Erhebliche negative Auswirkungen bei Anbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

9.4.3. Auswirkungen auf Nachbarkommunen

Der Aldi-Discounter in Hanhofen konkurriert in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen hauptsächlich mit Penny in Dudenhofen und Netto in Harthausen, nachrangig auch mit REWE und Wasgau in Dudenhofen. Vor allem in der Ortsgemeinde Hanhofen selbst, die bei rund 2.600 EW über keine anderen Lebensmittelanbieter als Aldi verfügt (ausgenommen Gemüse- Direktvermarkter), besteht eine sehr günstige Wettbewerbssituation für den Aldi-Markt.

Außerhalb Hanhofens entwickeln großflächige Lebensmittelmärkte in Speyer (u.a. Aldi, Lidl, Kaufland, E-Center), Haßloch (v.a. real,-) und Neustadt a. d. W. (v.a. Globus, Aldi) Wettbewerbsrelevanz und beschränken das erschließbare Einzugsgebiet für den Hanhofener Aldi-Markt. Auch das dichte Netz von Aldi-Märkten und anderen Lebensmitteldiscountern in der Region sorgt dafür, dass die Aldi-Filiale in Hanhofen nur eine begrenzte Marktwirkung ausüben wird.

Gemäß der Auswirkungsanalyse werden Lebensmittelmärkte in Speyer, Haßloch und Neustadt nur in geringerem Maße von der Erweiterung betroffen sein. Betroffen hiervon sind SB-Warenhäuser, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher einen Teil ihrer Lebensmitteleinkäufe tätigt. In Böhl-Iggelheim und Römerberg dagegen, wo keine Lebensmittelmärkte mit überörtlicher Attraktivität vorhanden sind, werden praktisch keine Umsatzrückgänge eintreten.

Außerhalb der Gemeinde Hanhofen werden auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment – leistungsstarke Lebensmittelmärkte in allen zentralen Orten – keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens eintreten.

Deutlich wird, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge in den umliegenden Städten und Gemeinden auslösen wird. Dies betrifft auch die Nahversorgung in den Ortsteilen. Auch die Versorgungsfunktionen der zentralen Orte werden durch die geplante Erweiterung des bestehenden Aldi-Markts in Hanhofen nicht beeinträchtigt.

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

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

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

Zentralitätsgebot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Das Vorhaben entspricht nicht dem Zentralitätsgebot: Der Standort für das großflächige Einzelhandelsvorhaben befindet sich weder in einem Ober- oder Mittelzentrum noch in einer Gemeinde mit mehr als 3.000 EW. In der Ortsgemeinde Hanhofen leben derzeit nur ca. 2.620 EW, allerdings mit stark steigender Tendenz.“ (GMA, Oktober 2018, S. 32)

Städtebauliches Integrationsgebot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten: Der Vorhabenstandort weist keine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Wohngebieten oder zur Ortsmitte von Hanhofen auf. Mit rund 700 m Distanz zur nächsten Bushaltestelle ist die Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV ebenfalls als wenig günstig zu beurteilen.“

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass mit dem Vorhaben die Erweiterung eines rechtmäßig errichteten Lebensmittelmarkts beantragt wird, der zum Erhalt der Nahversorgung der Standortkommune wesentlich ist. Es handelt sich also um einen bestehenden, schon heute großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Der Bestandsstandort des Aldi-Marktes in Hanhofen ist im Einzelhandelskonzept für die VG Römerberg-Dudenhofen als „Versorgungsbereich – Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen.“

Kongruenzgebot

Das im Einheitlichen Regionalplan enthaltene Kongruenzgebot ist nicht aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz abgeleitet und entfaltet daher für Rheinland-Pfalz keine verbindliche Wirkung.

Nichtbeeinträchtigungsgebot

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden erfüllt. Das Erweiterungsvorhaben wird nur zu sehr geringen Umsatzzuwächsen führen (0,4 Mio. €, davon 0,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln). Vor diesem Hintergrund sind im Untersuchungsraum nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten (Umverteilungsquote im Höchstfall ca. 2 %, bei den meisten Anbietern und Standorten weit darunter). Bei allen Hauptwettbewerbern des Vorhabens handelt es sich um leistungsstarke Anbieter, die durch das Vorhaben nicht gefährdet sind. Im Falle von Penny, REWE und Wasgau im zentralen Versorgungsbereich des zugeordneten Grundzentrums Dudenhofen werden durch die Aldi-Erweiterung keine Umsatzverluste in betriebsgefährdender Höhe ausgelöst.

Die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum werden – standort- oder konzeptbedingt – nur im untergeordneten Maße von der Erweiterung des bestehenden Aldi-Markts in Hanhofen betroffen sein. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind somit nicht absehbar.

In den umliegenden Mittel- und Grundzentren bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten durchweg in einem mit den Mitteln der empirischen Marktforschung kaum noch nachweisbaren Bereich. Bestandsgefährdungen sind in keinem Fall erkennbar. Die Versorgungsfunktionen der zentralen Orte im Untersuchungsraum bleiben deshalb von dem Vorhaben unbeeinträchtigt.“

Zum Standort des Vorhabens ist festzuhalten, dass der Planstandort für den beantragten 1.251 m² VK großen Lebensmittelmarkt außerhalb eines im ERP festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ liegt. Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit ganz überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt. Schädliche Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne sind als Folge des Erweiterungsvorhabens gemäß der GMA-Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten.

Für Hanhofen selbst konnte kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. In der Gemeinde ist die örtliche Versorgungsstruktur seit Langem auf die Präsenz des Aldi-Markts angewiesen. Der Lebensmittelmarkt Aldi ist, mit Ausnahme von einigen Hofläden, die meist nur ein jahreszeitlich eingeschränktes Angebot führen, der einzige Anbieter von Sortimenten des täglichen kurzfristigen Bedarfs in der wachsenden Gemeinde Hanhofen. Der Erhalt bzw. eine Wiederansiedlung von kleinflächigen Anbietern mit Nahversorgungsfunktion in der Ortsmitte von Hanhofen gelang trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde nicht. Der Aldi-Markt und sein langfristiger Erhalt sind somit elementar für die Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung.

In der Gesamtbewertung ist laut Gutachter festzustellen, dass das hier vorliegende Erweiterungsvorhaben von Aldi in Hanhofen den landes- und regionalplanerischen Zielen nicht vollständig gerecht wird.

Hervorzuheben ist jedoch, dass aus der Verletzung des Zentralitätsgebots und des Kongruenzgebots keine wesentlichen Auswirkungen erwachsen werden. Weder in Hanhofen noch in umliegenden Städten und Gemeinden sind in Folge des Vorhabens laut Gutachter wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen durch Verschiebungen im örtlichen und überörtlichen Wettbewerbs- und Standortgefüge zu erwarten. Aufgrund der langjährigen Präsenz des Lebensmittelmarkts in Hanhofen wird das Erweiterungsvorhaben, das sich mit 272 m² VK moderat darstellt und keine Änderungen im Angebotskonzept des Marktes mit sich bringen wird, keine Gefährdungen strukturprägender Anbieter auslösen. Auch die Versorgungsfunktionen der Nachbarorte werden nicht beeinträchtigt.

10. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

11.1. Beschreibung der Planung

11.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

In der Ortsgemeinde Hanhofen wird auf dem Flurstück 1200/23, An den Gewerbewiesen 27, ein Einkaufsmarkt betrieben. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert. Daher strebt der Eigentümer eine Verkaufsflächenerweiterung des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 979 m² auf ca. 1.253 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung des Vorhabenträgers ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005 in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist für eine ergänzende Ansiedlung kleinerer gewerblicher Nutzungen eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Angesichts des Umfangs der Abweichungen scheidet die Möglichkeit von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich jedoch mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Ortsgemeinde Hanhofen die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

11.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hanhofen innerhalb des Gewerbegebietes Ost und ist derzeit bereits mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut.

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Zufahrt zur B 39 begrenzt; im Osten und Süden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

11.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Hanhofen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Hanhofen
- die planungsrechtliche Absicherung einer ausreichenden Randeingrünung zur offenen Landschaft
- die planungsrechtliche Absicherung der derzeit bereits zulässigen gewerblichen Nutzung im nördlichen Teilbereich

Inhalt des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Zulassung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsmarkts mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.260 m² im südlichen Teil des Planungsgebiets und gegebenenfalls ergänzender gewerblicher Nutzungen im nördlichen Teil des Planungsgebiets. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Diese darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten auf bis zu 0,75 überschritten werden. Die maximal zulässige n Trauf- und Firsthöhen betragen 5,00 bzw. 10,00 m. Die bestehende Randeingrünung ist zu erhalten.

11.1.4. Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

Biotoptypen	Bestand (gültiges Planungsrecht)	Planung (zukünftiges Planungsrecht)	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Öff. Verkehrsflächen	--	20 m ²	
Zulässige Versiegelung (GR _{max} 1.100m ² und 1.900m ²) unter Beachtung der festgesetzten privaten Grünfläche	6.730 qm	-	
maximal zulässige Versiegelung (GRZ = 0,4) mit Überschreitung bis 0,75 unter Beachtung der festgesetzten privaten Grünfläche		6.730 qm	
Summe versiegelbare Fläche	6.730 qm	6.750 qm	+ 20 qm
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Festgesetzte private Grünfläche	2.320 qm	2.300 qm	
Summe unversiegelte Fläche	2.320 qm	2.300 qm	- 20 qm
Gesamtfläche	9.050 qm	9.050 qm	

11.2. Übergeordnete Vorgaben

11.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutz-

gesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor

schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

11.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Das Planungsgebiet wird von folgenden bestehenden bzw. beabsichtigten Schutzgebietsausweisungen tangiert:

Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

Das gesamte Planungsgebiet sowie die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Teil des am 30. November 1981 ausgewiesenen großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Rehbach-Speyerbach". Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Waldgebietes zwischen Rehbach und Speyerbach für die Erholung.

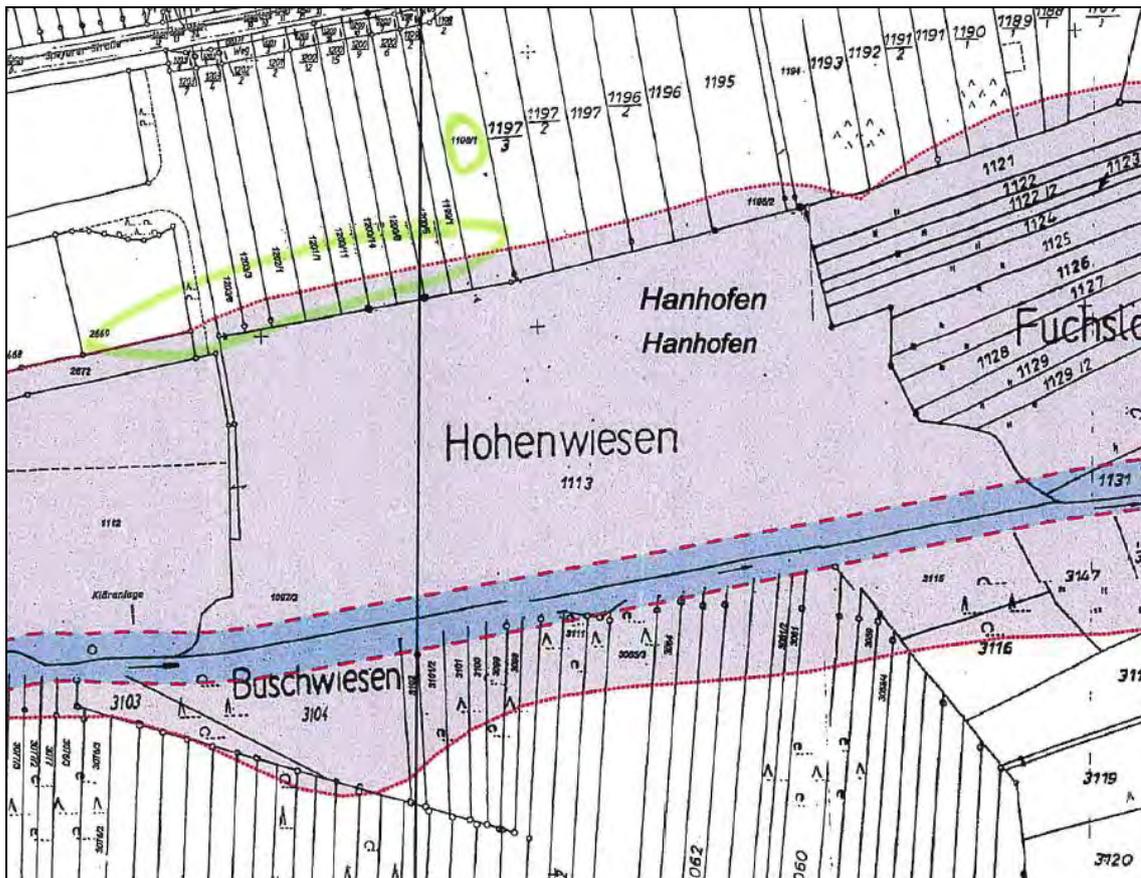
Nachdem jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Schutzgebietsbestimmungen für das Planungsgebiet nicht mehr anzuwenden.

Überschwemmungsgebiet entlang des Woogbachs

Für den Bereich des Gewässersystems Rehbach-Speyerbach liegt der Entwurf für eine Rechtsverordnung gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 88 Abs. 1 des Landeswassergesetzes zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes vor. Mit der Feststellung eines Überschwemmungsgebietes soll insbesondere der schadlose Abfluss des Hochwassers sichergestellt werden.

Das Überschwemmungsgebiet ragt ca. 10 m in das Plangebiet hinein. Unmittelbare Auswirkungen auf das Planungsgebiet ergeben sich dadurch jedoch nicht, da die betreffenden Flächen als Grünflächen festgesetzt sind.

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“
Satzungsfassung vom 16.03.2021



Abgrenzung des förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiets

Biotope

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind gemäß der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht sowohl der Woogbach als auch der südlich des Woogbachs angrenzende Mönchsbusch als Biotope der Wertstufe III „Schongebiete“ zu verzeichnen.

Beim Woogbach handelt es sich um einen langsam fließenden, weitestgehend naturnahen Bachlauf in gestrecktem Lauf. Die Voraussetzungen für einen Pauschalschutz nach § 24 Landespflegegesetz sind gegeben.

Der Mönchsbusch ist ein ungleichaltriger Hochwald mit ausgeprägtem Unterwuchs.

11.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

11.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Äußerungen hierzu erfolgten nicht.

11.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Vergrößerung der Gebäudefläche auf Kosten bestehender Verkehrsflächen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Produktion, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

11.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

11.4.1. Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet zum Speyerbachschwemmkegel. Beim Speyerbachschwemmkegel handelt es sich um einen fast ebenen Schwemmfächer mit sandig-kiesigen und sandig-lehmigen Böden.

Südlich und östlich des Plangebiets setzt sich die offene Landschaft fort, die sich – wie die Erweiterungsfläche des Plangebietes auch – als intensiv genutzte, weitgehend ausgeräumte Ackerfläche zeigt.

Die potentielle Ertragsfähigkeit wird in der Bodenkarte als "gering" eingestuft. Die Gründigkeit ist mittel bis tief; die Luftkapazität ist hoch bis sehr hoch und die Wasserdurchlässigkeit ist sehr hoch.

11.4.2. Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 1,0 ha unbebaute Fläche am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hanhofen überplant. Die Fläche ist bislang bereits überwiegend versiegelt und von einem Lebensmittelmarkt und genutzt.

11.4.3. Schutzgut Boden

Die geologischen Strukturen im Bereich von Hanhofen werden geprägt durch die Lage im Speyerbachschwemmkegel. Der Untergrund besteht aus Flussauffschüttungen bzw. -sedimenten, die von Lössschichten überdeckt sind. Als Bodentypen sind überwiegend Gley-Braunerde, podsolig aus Flugsand über Terrassensand und -kies zu finden. Als Bodenart ist gemäß der Bodenkarte "Speyer" des Geologischen Landesamtes überwiegend Sand bis schwach lehmiger Sand über kiesigem Sand bis Kies anzunehmen.

Die potentielle Ertragsfähigkeit wird in der Bodenkarte als "gering" eingestuft. Die Gründigkeit ist mittel bis tief; die Luftkapazität ist hoch bis sehr hoch und die Wasserdurchlässigkeit ist sehr hoch.

11.4.4. Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.

Im Entwurf zur Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Gewässers Woogbach und seiner Nebengewässer wird ein Überschwemmungsgebiet entlang des Woogbachs ausgewiesen. Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes.

Das Grundwasser steht nach Angaben der Baugrunduntersuchung für das Gewerbegebiet Ost bis in eine Höhe von 104,00 m üNN an. Der Grundwasserflurabstand beträgt damit ca. 2,00 m.

11.4.5. Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist derzeit unversiegelt und zeigt sich als Wiesenfläche mit Baumbestand. Die Fläche dient der Kaltluftentstehung, die jedoch nach Osten durch das leicht abfallende Gelände abgeleitet wird und somit zu keiner Verbesserung der Durchlüftung des Ortes beiträgt.

11.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vollständig erschlossene und als Gewerbegebiet genutzte Fläche. Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung und der regelmäßigen Störung durch betriebliche Tätigkeiten auch auf den nicht überbauten Flächen bietet das Plangebiet keinen nennenswerten Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere.

Der Parkplatz ist derzeit umfassend durch private Grünflächen mit Baumbestand eingegrünt, welche den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Es ist jedoch lediglich das Vorkommen der typischen Zivilisationsfolger zu erwarten, die sich dem Menschen und seinem Lebensraum angeschlossen haben. Diese Arten finden Unterschlupf in den Grünstrukturen in den Randbereichen des Baugrundstückes.

11.4.7. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist geprägt durch eine Ortsrandlage. Es wird vor allem bestimmt durch ackerbauliche Nutzflächen, die weitgehend ausgeräumt und monoton sind. Das bestehende Gewerbegebiet beeinträchtigt ebenso wie die B 39 das Landschaftsbild erheblich.

Nach Süden und Osten bestehen weitgehend intakte Waldränder, die das Landschaftsbild positiv prägen. Eine Erschließung für die Naherholung existiert nicht.

Landschaftliche Einbindung

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist geprägt durch bereits bebaute Flächen. Innerhalb der bestehenden Randeingrünung befinden sich Einzelbäume (überwiegend standortgerechte und heimische Gehölze). Südlich und östlich des Gebietes erstreckt sich die freie Feldflur, die sich hier ebenfalls als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft zeigt. Im Süden schließen sich Waldflächen an. Im Westen befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Ost.

Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet in Form der Gehölze innerhalb der Randeingrünung vorhanden.

11.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen liegen nicht vor.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Für das Planungsgebiet können Vorbelastungen durch Luftschadstoffemissionen durch die bestehenden Gewerbebetriebe vorliegen.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen bestehen in Form eines unbefestigten Fußweges am nördlichen Rand des Planungsgebietes.

11.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Kulturgüter befinden. Als Sachgüter sind die vorhandenen Erschließungsanlagen, die bestehende gewerbliche Bebauung und die vorhandenen betrieblichen Anlagen zu bewerten.

11.4.10. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“
Satzungsfassung vom 16.03.2021

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltiluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Warmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

11.5. Alternativenprüfung

11.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht. Die bisherigen Auswirkungen der bestehenden Gewerbenutzungen auf die umgebende Bebauung bleiben unverändert erhalten. Auch die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die gewerbliche Nutzung bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die Randeingrünung bleibt in ihrer bisherigen Lage erhalten. Veränderungen im Artenspektrum sind nicht zu erwarten.
Boden	Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Bestehende Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Im Bereich der gewerblichen Nutzung bleiben die Versiegelungen unverändert erhalten.
Luft / Klima	Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist mit Schallemissionen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen ist jedoch sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden. Die Luftschadstoffemissionen bleiben gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert.
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ist auch weiterhin mit einem Nährstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu rechnen. Die Ackerfläche am Rand des Plangebiets bleibt als Kaltluftentstehungsfläche erhalten. Die lokale Tier- und Vogelwelt wird auch längerfristig in den vorhandenen Gehölzstreifen im Plangebiet einen geeigneten Rückzugsraum finden.

11.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarkts planungsrechtlich abzusichern und andererseits eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung für das Planungsgebiet angesichts der bereits bestehenden Nutzung nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Zielsetzung der Planung ist eine planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Insofern waren keine Standortalternativen zu prüfen.

11.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

11.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nur um 20 m². Diese Erhöhung ergibt sich ausschließlich aus einer Anpassung hinsichtlich einer in der Örtlichkeit im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildeten Fläche. Der Bebauungsplan lässt ansonsten keine zusätzliche Versiegelung zu.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes erfolgt auf bereits im Bestand versiegelten Flächen.

11.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine 1,0 ha große, bereits bebaute Fläche genutzt.

11.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nur um 20 m². Diese Erhöhung ergibt sich ausschließlich aus einer Anpassung hinsichtlich einer in der Örtlichkeit im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildeten Fläche. Der Bebauungsplan lässt ansonsten keine zusätzliche Versiegelung zu.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

11.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nur um 20 m². Diese Erhöhung ergibt sich ausschließlich aus einer Anpassung hinsichtlich einer in der Örtlichkeit im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildeten Fläche. Der Bebauungsplan lässt ansonsten keine zusätzliche Versiegelung zu.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind deshalb nicht zu erwarten.

11.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nur um 20 m². Diese Erhöhung ergibt sich ausschließlich aus einer Anpassung hinsichtlich einer in der Örtlichkeit im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildeten Fläche. Der Bebauungsplan lässt ansonsten keine zusätzliche Versiegelung zu.

Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna sind deshalb nicht zu erwarten.

11.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nur um 20 m². Diese Erhöhung ergibt sich ausschließlich aus einer Anpassung hinsichtlich einer in der Örtlichkeit im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildeten Fläche. Der Bebauungsplan lässt ansonsten keine zusätzliche Versiegelung zu.

Im Westen grenzt das Plangebiet bereits an die bestehende Ortslage an. Das großräumige Landschaftsbild nicht grundlegend verändert.

Durch die bestehende Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Osten und Süden wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

11.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen

Durch die Planung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.

11.7. Weitere Belange des Umweltschutzes

11.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

11.7.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

11.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

11.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Die vorhandene Randeingrünung wird weiterhin als private Grünfläche festgesetzt und von einer Bebauung freigehalten.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird – wie im bislang gültigen Bebauungsplan - festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern sind.
- Zum Schutz des Grundwassers sind jedoch Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), in die Kanalisation abzuleiten.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.

- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen durch standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu bepflanzen sind.

Diese Festsetzung soll eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet sichern.

- Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Damit soll eine Mindestverschattung der Stellplatzfläche gewährleistet werden.

- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Neubauvorhaben zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrenzung auf 50 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.

11.8.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich.

11.9. Zusätzliche Angaben

11.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Ortsgemeinde Hanhofen beseitigt werden, weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

11.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb eines durch Deiche gegen Rheinhochwasser geschützten Bereichs ergibt sich eine hohe Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels, da mit zunehmendem Klimawandel von vermehrten Starkregen- und damit Hochwasserereignissen auszugehen ist.

11.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

11.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

11.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

11.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

11.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

11.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes in der Ortsgemeinde Hanhofen (Rhein-Pfalz-Kreis), GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Oktober 2018

- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, 05.03.2018

11.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Hanhofen wird auf dem Flurstück 1200/23, An den Gewerbewiesen 27, ein Einkaufsmarkt betrieben. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert. Daher strebt der Eigentümer eine Verkaufsflächenerweiterung des Marktes auf dem gleichen Grundstück an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 979 m² auf ca. 1.260 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung des Vorhabenträgers ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Ost – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005 in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und die überbaubare Grundstücksfläche. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist für eine ergänzende Ansiedlung kleinerer gewerblicher Nutzungen eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Angesichts des Umfangs der Abweichungen scheidet die Möglichkeit von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich jedoch mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Ortsgemeinde Hanhofen die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Hanhofen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Hanhofen
- die planungsrechtliche Absicherung einer ausreichenden Randeingrünung zur offenen Landschaft
- die planungsrechtliche Absicherung der derzeit bereits zulässigen gewerblichen Nutzung im nördlichen Teilbereich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Neuversiegelung zugelassen. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes erfolgt auf bereits im Bestand versiegelten Flächen. Ungeachtet dessen werden zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“ Satzungsfassung vom 16.03.2021

zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen.

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Änderung 2“ *Satzungsfassung vom 16.03.2021*

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.05.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.07.2020
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.07.2020 bis 21.08.2020
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	25.06.2020 bis 21.08.2020
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.12.2020
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.12.2020
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.12.2020 bis 29.01.2021
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21.12.2020 bis 29.01.2021
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	16.03.2021
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	16.03.2021
11. Der Bebauungsplan gilt sei dem gemäß §10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BauGB als genehmigt.	29.07.2021
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeisterin Silke Schmitt-Makdice	Hanhofen, den
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeisterin Silke Schmitt-Makdice	Hanhofen, den