Vorhabenträger:

UBG - Immobilienentwicklungsgesellschaft
Projekt Leipzig mbH
Böhlitzer Straße 29

71229 Leonberg-Ramtel

Verfasser des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Thomas Bauer
Architekten und Ingenieure

Weinstraße 10
76887 Bad Bergzabern

sowie

Bettina Kroll GmbH
Poststraße 1

76887 Bad Bergzabern

Projektbegleitung:

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Bergzabern
Bauabteilung
Rathaus (Schloss)

Königstraße 61
76887 Bad Bergzabern

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.September 2006 (BGBl. I S. 2098)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132).

Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- In der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 1997 (BGBl. I 2081).

Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG- In der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I 1865).

Planzeichenverordnung -PlanZV 90- in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz -LBauO- in der Fassung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch § 58 des Gesetzes vom 28. September 2005.

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom25. März 2003, zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I5. 1818)

Landesnaturschutzgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) Vom 28. September 2005

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02. März 2006 (GVBl. S. 57)

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1: 500, und die Textlichen Festsetzungen .

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt

1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 21a BauNVO)

a) Es wird ein Sondergebiet als Baufläche "SO - großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel" gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt mit Verkaufsflächen für Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs und seinen zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen. Weiterhin zulässig ist ein Non-Food Randsortiment von 10 % der Verkaufsfläche.

b) Grundflächenzahl **GRZ** (§ 16 Abs. 2, § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO).
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.
(Siehe auch Begründung, 2.1.3)

c) Geschossflächenzahl **GFZ** (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird mit max. 0,36 festgesetzt.

d) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

e) Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Das Gebäude wird mit einem Flachdach errichtet. Die umlaufende Attika überschreitet dabei den Schnittpunkt Außenkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Die Attikahöhe beträgt maximal 7,00 m über OKFFB.
Die OKFFB wird auf mindestens +146,30 m ü. NH festgesetzt.

f) **Die Verkaufsfläche** beträgt gerundet 1446 m².

g) **Die Hebenwutzflächen** des Marktes betragen gerundet 580 m².

h) **Die Nutzfläche** beträgt gerundet 2025 m2

1.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird die besondere Bauweise festgesetzt, die Gebäudelänge beträgt mit Vordach über dem Eingang maximal 56,00 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Nebengebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen

überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der speziell ausgewiesenen überbaubaren Fläche zulässig.

1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der mit P gekennzeichneten Fläche möglich.

1.1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen

Grünflächen sind gemäß den im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Anbaumaßnahmen zu entwickeln und zu pflegen.

1.1.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 89 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

LANDESPFLEGERISCHE ZIELbonzeption und Kompensation

Die im Landschaftsplan für Bad Bergzabern formulierten landschaftspflegerischen Entwicklungsziele sind für das Baugebiet unrelevant, da es sich von seiner Eigenart her für eine Umsetzung der Ziele nicht eignet.

M1: Strauchpflanzung entlang der Nordgrenze.
Herstellung einer Pflanzung aus 120 heimischen Gehölzen entlang der Nord bzw. Nordwestgrenze gemäß beigefügter Pflanzenliste. Konferen sind nicht zulässig. Pflanzenqualitäte sind nachzupflanzen. Pflanzabstand 1 m x 1m , Pflanzengröße: mind. Str. 60-100.

M2: Baumpflanzung
In die Pflanzflächen der Parkplätze sind 10 Bäume zu pflanzen. Für die 3 Bäume innerhalb der Parkplätze sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 1,50 m Seitenlänge herzustellen.

Die im Plan eingezeichneten Standorte sind Richtwerte, sie können nach Bedarf etwas verschoben werden. Es sind Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Größe: Hochstamm STU mind. 18-20.

M3: Pflanzung entlang Parkplätze
Entlang der Parkplätze sind Pflanzflächen anzulegen und gemäß beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen.

M4: Wasserdurchlässige Parkplätze / Zufahrt
Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Material (Dkopflaster oder ähnlich) herzustellen.
Die Zufahrten, Fahrwege und die Durchfahrt zum nördlichen Hackbergumfeld werden asphaltiert.

1.1.5.1 Landschaftspflegepflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortheimischer Strauch zu pflanzen. Die Gehölze sind Artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück pro Art zu pflanzen.

1.1.5.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellte Baumanpflanzungen sind in der Zahl der Bäume und deren Lagen verbindlich. Die Arten der Pflanzungen sind der Artenliste zu entnehmen. Die vorgeschriebenen Baumstandorte sind nach den Bedingungen von 1.1.3 AU einzuhalten.
Nadelgehölze oder -bäume sind unzulässig.

1.1.5.3 Artenliste (Auswahlliste)

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Aufführung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stu 16-18 cm
3 x v. mit Ballen

Sträucher: Heister, Größe 125 - 150 cm, 3 x v. mit Ballen
oder Strauch 3 x v. 60-100

Bodendecker: Topfballen oder Container 20-30,
Rosen Gütekklasse A

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Baumhasel	Corylus colurna
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Strauchpflanzung:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Bodendecker:

Rosen	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Deutzie	Deutzia
Fünffingerstrauch	Potentilla
Johanniskraut	Hypericum

1.1.5.4 Durchführung der Maßnahmen

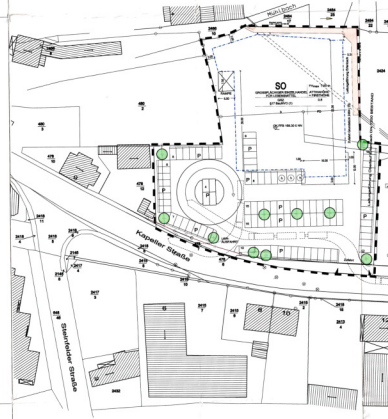
Die unter 1.1.5.1, 1.1.5.2 beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind durch den Bauherrn spätestens 2 Pflanzperioden nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Die unter 1.1.5.3 beschriebene Pflanzmaßnahme ist durch den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sind.

Zu den angrenzenden Grundstücken sind die nachbarrechtlichen Pflanzabstände zu berücksichtigen.

1.1.6.1 Lärmemmisionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung

Bei der Betrachtung des Lärmschutzes ist von einer Gegenüberstellung der bisherigen Situation, einersets des Sägewerkes mit seinen Maschinenpark und Betriebsfahrzeugen und Gerät, sowie den entladenden wie auch beladenden und an- sowie abfahrenden Schwerlastverkehr des Sägewerkes und andererseits auch vom Verkehrsaufkommen der Bahnstraße B 427 auszugehen.
Vor diesem Hintergrund und bei Betrachtung der näheren Umgebung, ist davon auszugehen, dass der geplante Markt nicht zu einer zusätzlichen, für die Umgebung unverträglichen Lärmbeeinträchtigung führen wird. Er wird eher eine Lärmentlastung durch den fehlenden Lärm des Sägewerkbetriebs mit sich bringen.



Die nähere Umgebung ist tatsächlich von gewerbegebietstypischen Nutzungen geprägt und damit vorbelastet. In der Nachbarschaft befindet sich u.a. eine Schlosserei, Zimmereigerüstbau, ein Schlachthof mit Verkauf, eine größere Verkaufsfläche für Wirzer- und Gartenbedarf, der Baubetrieb der Beinhof, eine TÜV-Fahrzeugprüfstelle, eine Dachdeckerei und eine Spedition/Bierniederlassung.

Zum Nachweis der unschädlichen Lärmemmisionen auf die baulichen Anlagen unterschiedlicher Nutzungen in der angrenzenden Nachbarschaft wurde ein lärmtechnisches Gutachten durch GERLINGER + MERKLE Ingenieurgesellschaft, für Akustik und Bauphysik mbH, Wonnestraße 42, 75414 Schemdorf vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S 159 ff) einzuhalten. Indesondere sind die geplanten dafür Sorge zu tragen, dass die baausführenden Firmen jeden zu Tage kommenden archäologischen Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle möglichst unverändert zu belassen und die gefundenen Gegenstände gegen Verlust zu sichern haben.

1.1.6.2 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 27.04.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:
Die Immissionsschutzbehörde hat keine Einwände gegen die Ausweisung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel. Es bestehen keine Einwände gegen die Ausweisung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten, wenn die Anlieferung nicht zwischen 22 und 6 Uhr erfolgt und die Kühlaggregate nicht zwischen 22 und 6 Uhr betrieben werden.
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten, wenn die Kühlaggregate nicht zwischen 22 und 6 Uhr betrieben werden.

HINWEISE

1.3.1 Darstellung von Bauklippen und Grundstücksgrenzen

Die im Plan eingezeichneten Bauklippen und Grundstücksgrenzen sind lndesondere im Hinblick auf genaue Lage und Abmessungen unverbindliche Darstellungen.

1.3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Bauherrschaft ist grundsätzlich angewiesen, die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S 159 ff) einzuhalten. Indesondere sind die gefundenen dafür Sorge zu tragen, dass die baausführenden Firmen jeden zu Tage kommenden archäologischen Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle möglichst unverändert zu belassen und die gefundenen Gegenstände gegen Verlust zu sichern haben.

2.0 BEGRÜNDUNG

2.1 Planerische Rahmenbedingungen

2.1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortszeit von Bad Bergzabern, nördlich angrenzend an die Bundesstraße B 427. Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes geht aus dem Lageplan hervor. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2421/5, 2421/2, 2422/5 Teil, 478/13, 478/14, 2418/17, 478/8.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6040 m².

2.1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit noch mit einem Sägewerk mit Nebengebäuden bebaut. Diese werden konsprirt zurückgebaut.
Der Planbereich wird im der Straße abgewandten Bereich von vernetzten Erlenbach durchquert. Im Zuge der Überplanung wird er vernetzte Bachlauf so verlegt, dass er nahe den Grundstücksgrenzen und außerhalb der bebaubaren Flächen des Baulandes liegt. Die Planung wurde dem Ingenieurbüro Dilger aufgetragen, eine Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion liegt laut lB Dilger für die neue Verrohrung vor. Die Vorgaben der Planung sind bei der Ausführung einzuhalten.

Das Plangebiet ist flach in südlicher Richtung geneigt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 0,21 m.

2.1.3 Hochwetz der Grundflächenzahl.
Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 wird durch die Anerkennung von teilweise versickerungsfähigen, befestigten Flächen durch Abminderungsfaktoren nach Versickerungsfähigkeit eingehalten.

Die befestigten Flächen der Zufahrten und Stellplätze werden Z.T. in Asphaltbeton ausgeführt, die Stellplätze in Pflastersteinen mit versickerungsfähigen Eigenschaften durch z.B. hohen Fugenanteil.

Ferner soll das von den asphaltierten Flächen aufgefangenen Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Damit wird der Versiegelung und somit die volle Anrechenbarkeit der versiegelten Flächen auf die GRZ entgegengewirkt. Deshalb ergeben sich Abminderungsfaktoren für den Asphalt von 0,75 und für das versickerungsfähige Pflaster von 0,50.

Berechnungsgrundlagen:

Grundstücksfläche:	ca. 6040 m²
lt. Baufenster überbaubare Fläche:	ca. 2.245 m²
Fahrbahnbelag mit teilw. Versickerung (25% Vers.):	ca. 2.422 m²
Parkplatzflächen (50 % Vers.):	ca. 1.123 m²
unbefestigte Flächen:	ca. 250 m²

Hachwetz:

Verhältnis Gebäude zu Grundstücks 2245 m² / 6040 m²	=	0,37
Verhältnis bef. Flächen zu Grundstück (2.422 * 0,75) + (1.123 + 0,5) = 2.378 m² / 2.378 m² / 6040 m²	=	0,39
Summe Verhältniszahlen	=	0,76
0,76 < 0,80.		

Die anzurechnende GRZ 0,76 ist kleiner als die max. zulässige GRZ 0,80 damit gilt die Festsetzung als eingehalten.

2.1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist das Plangebiet als Mischbaufläche nach § 5 (2) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen.
Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet.

2.2 Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.
Das Grundstück ist bereits bebaut.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Grundlage für die Schaffung eines großflächigen Einzelhandels für Lebensmittel hergestellt. Durch eine sehr gelungene Bauweise und entsprechende Bei und Durchgrünung stehr eine deutliche optische Verbesserung des Stadtrandes in Erwartung. Nach Abwägung hegt die Stadt Bad Bergzabern keine Bedenken, die Zahl der ursprünglich geplanten, zu pflanzenden Bäume von 15 auf 10 zu reduzieren, da gegenüber dem Bestand immer noch eine deutliche Verbesserung zu verzeichnen ist. Eine Reduktion wurde aus baulichen Gründen notwendig.

Die Erschließung erfolgt mit Verweis auf den Erschließungsplan.

Der Befestigung der Fahrbahnflächen (nicht die Stellplätze) mit Asphaltbeton zur Erhaltung des für EDEKA-Märkte üblichen Kundenkomforts (Vergabe des Vorhabenträger) anstelle des im Umweltbericht empfohlenen, versickerungsfähigen Pflasterbelags steht die Stadt nach Abwägung als unproblematisch an.
Im landespflegerischen Beitrag werden bilanzierte Flächenmatrix versickerung. Demnach beträgt die befestigte Fläche Asphalt/Pflaster im Bestand ca. 3164 m². Anstelle der zunächst angenommenen 1867 m² stehen nun ca. 2697 m² geplante, asphaltierte Flächen gegenüber. Die Differenz beträgt 830 m². Der Überhang bei den neu bebauten Flächen liegt bei etwa Zuwachs von 560 m². Bilanziert heißt es, die Entsiegelung geht in der Planung auf 270 m² zurück.
Es verbleibt also immer noch ein, wenn auch geringer ausgeglichener Zuwachs bei den entsiegelten Flächen.
Auch von der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Seite bringt die Planung eine erheblich geringere Belastung als ein Sägewerk an dieser Stelle und in dieser Lage.
Aus Sicht der Stadt Bad Bergzabern ergibt sich durch die Planung in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation.

2.2.1 Begrenzung des Non-Food Sortiments

Zur Abrundung wird auch ein Non-Food Sortiment zugelassen. Durch die Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass der Charakter des Marktes erhalten bleibt und negative Einflüsse auf die Einkaufsfunktion der Innenstadt ausgeschlossen bleiben.

2.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt direkt über die angrenzende Bundesstraße B 427.

Die Bedenken der LSV Speyer, die bei der Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung bezüglich der westlichen Ein- und Ausfahrt geltend machte, wurden durch eine einvernehmliche Lösung über eine erforderliche Planänderung seitens des Vorhabenträger am 18.08.2006 ausgeräumt.
Die geplante Zufahrt zum Grundstück wird grundsätzlich das gesamte Beschleunigung von ausbiegen an dieser Stelle verwehrt, die durchfahrtbreite deutlich verringert und nur die Ausfahrt vom Grundstück für LKW, eingeschränkt als Rechtsabbieger, durch Beschleunigung von der Marktseite, gestattet.
Die östliche Zufahrt wird sowohl wie erforderlich geöffnet, dass die Schleppkurve für LKW eine zwängungfreie Zufahrt für diese ermöglichte. In der Folge wurde eine Änderung der Stellplatzanordnungen und Grünpflanzen erforderlich. Die Gesamtzahl der nachgewiesenen Stellplätze ändert sich nicht.
Die schriftliche Zusage der LSV für diese Lösung liegt vor.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der anschluss an das Fernmeldenetz werden durch bestehende Anlagen sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Kanäle, die an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Das aufgefangene Oberflächenwasser soll nach Maßgabe der Verbandsgemeindewerke Bad Bergzabern an den Regenwasserüberlauf (Stützbauting) auf dem Flurstück 478/1, den der Kanal in der Kapeller Straße entlastet, direkt angeschlossen werden, um sich in der Mischwasserkanalisation bei Niederschlag gar nicht erst mit dem Schmutzwasser zu vermengen.

2.4 UMWELTBERICHT (gemäß §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

2.4.1 Einleitung

Der Bebauungsplan liegt vom Umfang her unterhalb der Größenordnung, für die nach §3 UVPG die Pflicht zur Regel-UVP bzw. zur allgemeinen Vorprüfung besteht.

Im Rahmen des Verfahrens wurde auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht nach §2a BauGB erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter gegrüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2.4.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.

Es wird ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß §11 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs (Non-Food) und seinen zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen. Der Non-Food Anteil wird begrenzt auf maximal 10% des Verkaufsflächenanteils.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl mit 0,36 bei einem Vollgeschoss. Das Gebäude erhält ein Flachdach. Die Attikahöhe beträgt rund 7,00 m über Gelände.
Es wird die besondere Bauweise festgesetzt. Nebengebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der speziell ausgewiesenen überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der mit P gekennzeichneten Fläche möglich.

2.4.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die für die Planung allgemein zu berücksichtigen Ziele des Umweltschutzes sind im Wesentlichen in den einschlägigen Fachgesetzen, Programmen und Fachplanungen enthalten, z.B. im Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz, dem Landesentwicklungsprogramm usw.
Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz weist Bad Bergzabern folgende Funktionen zu:
Ländlicher Raum mit Verdichtungsansatz, Regionaler Grünzug, Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft, Grundwasserschutz, Fortentwicklungsbereich, Fremdenverkehrsort und Naherholung, Mittelzentrum, Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr.

Bezüglich der von Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und die DIN 18005 relevant.

FFH- und Vogelschutzgebiete, sowie sonstige Schutzgebiete oder Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Bebauungsplanverfahren "Kapeller Straße - West" ist die Eingriffsregelung nach Nts Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG §18,19 und dem Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Sie wird im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet.

2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt in der Hauptsinnheit "Haardrand" (220-20), gewisser beschrieben als "Südliche Oberhaardt". Der Haardrand stellt die scharfe Kante zwischen dem linksrheinischen Schichtstufenland und dem Rheingraben dar. Laut Landschaftsbild der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz besteht die Art des Gesteins aus Gehängelehmen aus Löß über älteren Gesteln. Die Bodenarten variieren von Stein bis Ton. Das Gelände ist eben und liegt bei rund 146m NN.
Das Plangebiet liegt im südlichsten Zipfel der Grundwasserzone IV; die gilt als außerordentlich grundwasserarm. Der Erlenbach quert als vernetzten Gewässer das Baugebiet. Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden.

Der Haardrand stellt klimatisch einen Übergangsbereich zwischen dem Klima des Pfälzerwaldes (Mittelgebirgsklima) und der Oberrheinebene (Beckenklima) dar.
Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Jahr ca. 750 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8°C, die Durchschnittstemperatur im Juli + 17°C, im Januar 0,8°C.
Die heutige potentielle natürliche Vegetation wäre eine Eichen-Hainbuchen- bzw. eine Perlgras-Buchenwaldgesellschaft.
Auf dem Grundstück sind nur am Rand ruderale Krautfluren (Goldnage, Triticum, u.a) zu finden. Es gibt einen spärlichen Aufwuchs von Pappeln, Weiden, Brombeeren.
Das Sägewerk ist frei seines Gewerbegebietes; das Landschaftsbild wird bestimmt durch die Gebäude und die Lagerflächen. Das Gebiet wird nicht für die Erholung genutzt.

2.5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter (v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

a) Schutzgut Tiere
nur Insekten, evtl. Kleinsäuger betroffen; durch Anpflanzung von heimischen Wildsträuchern, Bäumen und

Grünflächen ergibt sich keine Verschlechterung sondern eine Verbesserung des Lebensraumes

b) Schutzgut Pflanzen
die vorhandenen Pflanzen entfallen. Es handelt sich jedoch um nicht schützenswerte Arten und Bestände.
Durch Neuanpflanzungen auf 3-facher Fläche ergibt sich keine Verschlechterung der Situation

c) Schutzgut Boden und Grundwasser
Vorhandene Asphaltflächen werden entsorgt. Lagerflächen mit einem Konglomerat aus Asphalt, Beton, Schotter usw. werden entsorgt.
Die Versiegelung durch Gebäude nimmt zu.
Größere Pflanzflächen verbessern die Qualität des bebauten Oberbodens:
Auf den Stellplätzen und auf der Zufahrt zu den nördlichen Hackbergnutzbrächen wird wasserdurchlässiges Pflaster eingebaut. Deshalb versickerbleibt sich die Grundwassersituation nicht.

d) Schutzgut Luft und Klima
Durch die größeren Pflanzflächen und die Baumpflanzungen verändert sich das Kleinklima vor Ort zum Positiven.

e) Schutzgut Landschaftsbild und biologische Vielfalt
Gegenüber dem Bestand wird das Landschaftsbild durch den Neubau, der sich harmonischer in die Umgebung einfügt und Anpflanzung von Bäumen verbessert.
Erhöhung der Vielfalt durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen

f) Schutzgut Mensch und Gesundheit
Anlieger sind durch das Sägewerk mit Emissionen belastet, die bei der neuen Nutzung entfallen. Es gibt keine negativen Auswirkungen.

g) Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
keine Auswirkungen.

h) Nutzung erneuerbarer Energien
Das Dach des Neubaus würde sich aufgrund seiner Ausrichtung für Photovoltaik eignen. Es ist bisher keine Nutzung vorgesehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter als Sägewerk genutzt werden. Eine ökologische Bereicherung gegenüber dem heutigen Zustand würde nicht stattfinden.

2.5.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Es gibt keine Möglichkeit zur Verminderung oder Verringerung der Bebauung. Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Naturpotentiale stellen die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflaster und die Anpflanzung von heimischen Gehölzen dar. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht notwendig.

2.5.5 Planungsalternativen

Die Möglichkeit zur Errichtung eines Supermarktes in dieser Form innerhalb des Bad Bergzabern und auf der Zufahrt zu den nördlichen Hackbergnutzbrächen wird wasserdurchlässiges Pflaster eingebaut. Deshalb versickerbleibt sich die Grundwassersituation nicht.

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Verfahren und Schwierigkeiten
Bis zum derzeitigen Zeitpunkt sind keine Schwierigkeiten im Verfahren aufgetreten.

2.6.2 Überwachung

Die Überwachung der Baumaßnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt in Verbindung mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstrasse (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde).

2.6.3 Zusammenfassung

Der Umweltbericht kommt zusammen mit der Eingriffsbewertung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu dem Ergebnis, dass durch die aufgezeigten Maßnahmen das Vorhaben den Bebauungsplanes ausgeschlossen ist.

Die Plangebiet ist für den Naturschutzes und die Landschaftspflege ingesamt von geringer Bedeutung. Durch die geplante Vorhaben wird das Landschaftsbild aber verbessert.
Die Naturpotentiale bleiben ohne erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.

Die Anwohner profitieren durch den Nutzungswechsel, da die Emissionen reduziert werden.

3.0 Hinweise

3.1.1 Zur Stellungnahme der SGD Süd, Herrn Tillmann vom 22.08.2006, Eingang am 25.08.2006 sind folgende Dinge anzumerken:

Entwässerungspläne sind vom Vorhabenträger mit dem Bauamsuch bzw. dem Vorhabenplan (Leitung des Architektubüros Müller und Huber) vorzulegen. Diese sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Oberflächenwasserversickerungsanlage ist sowohl mit den Verbandsgemeindewerken, Herrn Steiner und mit der SGD, Herrn Tillmann, im Detail abzustimmen.

Das Grundstück wurde auf Verunreinigung durch den Sägewerkbetrieb auf Altlasten untersucht. Laut Kurzbericht lB. 08.05-KA-0002 aus dem Februar 2006 dem Ingenieurgesellschaft Dr. Eberle, Karlsruhe geht hervor, dass von den untersuchten Stoffen keine Gefährdung ausgeht oder eine Sanierungsuntersuchung besteht.

3.1.2 Die Anregung der Kreisverwaltung vom 12.10.2006 den Firmennamen Edeka aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan herauszunehmen, wurde aufgenommen und durch die großflächigen Einzelhandelsmarkt für Lebensmittel" ersetzt.
Die vom Referat 63 bemängelte Textfestsetzung von 1.1.1 b mit einer GRZ von 1,0 anstelle der für SO-Gebiet vorzusehenden GRZ von 0,8 wird in der Begründung unter 2.1.3 ausführlich erläutert. Eine Abweichung von §17 BauNVO Abs. 1 ist unter den Bedingungen des §17 BauNVO Abs. 2 zulässig. Diese Bedingungen sind hier gegeben.

3.1.3 Die Anregung der IHK Pfalz in der Stellungnahme vom 27.09.2006 wurde so weit in den Textall aufgenommen, dass die Verkaufsfläche für das Randsortiment der Non-Food Artikel auf 10% der ca. 1446 m² Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist. (Siehe auch Begründung 2.2.1).

3.1.4 Eine weitere Anregung aus dem Bauausschuß befasst sich mit der Verrendung eines Rückstaus im auf dem im Plangebiet verlegten Bachlauf, der in der Planung des lB-Dilger einen 90° Bogen enthält. Dieser 90° Bogen sollte besser durch zwei 45° Bögen ersetzt werden, um die Rückstaugefahr und die Überschwemmungsgefahr angrenzender Grundstücke westlich und nördlich des Plangebietes bei Starkregenereignissen erheblich zu reduzieren.

Verfahrensstaden
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kapeller Straße-West" der Stadt Bad Bergzabern

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am 02.11.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 26.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden bei