



# Stadt Wolfstein

## Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung, Oktober 2025



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

### Auftraggeber

---



#### **Stadt Wolfstein**

vertreten durch die

**Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein**

Fachbereich 2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Schulstraße 6a

67742 Lauterecken

### Erstellt durch

---



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Oktober 2025

**INHALT**

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>C. GRUNDLAGEN.....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| 1. Planungsgrundlagen .....                                                                    | 4         |
| 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs .....             | 6         |
| 3. Bestandssituation (Stand 09/2024, ergänzt 03/2025) .....                                    | 7         |
| <b>D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>                                              | <b>7</b>  |
| 1. Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan.....                          | 7         |
| 1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ .....           | 7         |
| 1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung .....                                    | 13        |
| 2. Flächennutzungsplanung .....                                                                | 14        |
| <b>E. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN .....</b>                                         | <b>15</b> |
| <b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>                                 | <b>15</b> |
| 1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen .....                                    | 15        |
| 2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....                                               | 16        |
| 2.1. Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer.....                                        | 16        |
| 2.2. Starkregenvorsorge .....                                                                  | 17        |
| 2.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung.....                                                   | 18        |
| 3. Schalltechnische Untersuchung .....                                                         | 18        |
| 3.1. Gewerbelärm .....                                                                         | 18        |
| 3.2. Verkehrslärm .....                                                                        | 19        |
| 4. Versickerungseignung der im Plangebiet anstehenden Böden.....                               | 19        |
| 5. Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Bundesfernstraßen-<br>gesetzes ..... | 20        |
| 6. Altablagerungen / Altlasten .....                                                           | 20        |
| 7. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler .....             | 20        |
| 8. Sonstiges .....                                                                             | 20        |
| <b>G. DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>                                        | <b>21</b> |
| 1. Städtebauliche Zielvorgaben .....                                                           | 21        |
| 2. Erläuterung der Planung .....                                                               | 21        |
| <b>H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>                                                   | <b>22</b> |
| 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....                                                    | 22        |
| 1.1. Art der baulichen Nutzung .....                                                           | 22        |
| 1.2. Maß der baulichen Nutzung .....                                                           | 23        |
| 1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                      | 24        |
| 1.4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....                                    | 25        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... | 25        |
| 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 26        |
| 3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 26        |
| <b>I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>27</b> |
| 1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) .....                                                                                                                                                        | 27        |
| 1.1. Nutzung .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 27        |
| 1.2. Lärm .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 27        |
| 1.3. Altlasten .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 28        |
| 1.4. Radonvorsorge .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 28        |
| 2. Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....                                               | 28        |
| 3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....                                                                                                                                                                                                                                                | 29        |
| 4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....                                                                                                                                                                                                                                 | 29        |
| 5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....                                                                                                                                                     | 29        |
| 6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....                                                                                                                                                                                                                                            | 30        |
| 7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 30        |
| 8. Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 30        |
| <b>J. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>31</b> |
| 1. Grundbesitz und Bodenordnung .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 31        |
| 2. Kosten der Bauleitplanung .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 31        |

**TEIL A****ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB****A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

In der Stadt Wolfstein sowie der, der Stadt als Nahbereich zugeordneten Gemeinden ist spätestens seit der Schließung des Lebensmittelvollsortimenters „Wasgau“ im Gewerbegebiet „Pfingstweide“ im April 2021 keine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln - dienen, mehr gegeben. Die örtliche Grundversorgung wird gegenwärtig nur von einem Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Daher ist die Stadt Wolfstein schon seit längerem bestrebt, die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im Stadtgefüge proaktiv zu unterstützen.

2023 ist infolge dessen die M&M Vermögensverwaltung GbR mit der Absicht an die Stadt herangetreten, gegenüber dem Besichtigungs-Kalkbergwerk an der Hauptstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters errichten zu wollen. Geplant wurde die Errichtung eines Marktes mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 2.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Das vorgebrachte Planungsansinnen steht in diesem Zusammenhang grundsätzlich im Einklang mit dem Planungswillen der Stadt Wolfstein.

Da unter Berücksichtigung der Einzelhandelsrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung, mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist, bedarf eine planungsrechtliche Umsetzung der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Darüber hinaus ist aber auch aufgrund der Standortlage im planerischen Außenbereich eine Planung auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB geboten.

**B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat die Stadt Wolfstein daher beschlossen für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Stadt Wolfstein hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Einmündung B270“ am 21.02.2024 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Grünlandwertung, eines Fachbeitrages Naturschutz (Grünordnungsplan) sowie weiterer Fachgutachten.

**C. GRUNDLAGEN****1. Planungsgrundlagen**

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV,
- Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Wolfstein sowie Vorentwurfsfassung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein,

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, BBP PartGmbH, Kaiserslautern, 03.09.2024
- Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Einzelhandelskonzept gemäß Ziel 58 von LEP IV, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 29.06.2017
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 26.09.2024
- Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt / Weinstraße vom 20.02.2025 (Az: 5230-0001 #2024/0004-0111 41) zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein, Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
- Unterlagen zur Baueingabe „NEUBAU EDEKA-MARKT, HAUPTSTRASSE, 67752 WOLFSTEIN“ (u.a. Außenanlagen - Grundriss, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Dachaufsicht - Abstandsflächen, Nutzflächenberechnung, Stellplatzberechnung), PMB DEVELOPMENT GmbH, St. Julian (im Auftrag der M&M Vermögensverwaltung GbR, St. Julian), 02.04.2025
- Baugrunduntersuchung „Neubau eines EDEKA-Marktes ‚Hauptstraße‘, 67752 Wolfstein“, BUG Consult GmbH, Kirchheimbolanden, 15.05.2025
- Erläuterungsbericht zur Wasserhaushaltsbilanz, Bebauungsplan Hauptstraße/B270, Neubau Edeka-Markt Wolfstein, Planungsbüro Goldbach, Poppenhausen (Wasserkuppe), 13.06.2025
- Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt, 30.06.2025
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
  - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS<sup>1</sup>,
  - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden<sup>2</sup>,
  - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte<sup>3</sup>,
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal<sup>4</sup>
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten<sup>5</sup>
  - der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Kusel<sup>6</sup>
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Westpfalz (Pirmasens),
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Pläne können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Fachbereich 2 Natürliche Lebensgrundlagen

<sup>1</sup> LANIS unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 11/2024

<sup>2</sup> Geoportal Boden unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 11/2024

<sup>3</sup> Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 11/2024

<sup>4</sup> Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 11/2024

<sup>5</sup> Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 11/2024

<sup>6</sup> <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denk-malliste/>, abgerufen 11/2024

und Bauen (Standort Wolfstein, Bergstraße 2, 67752 Wolfstein) eingesehen werden. Dies gilt auch für die DIN-Normen, sonstigen technischen Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) so weit in den textlichen Festsetzungen hierauf Bezug genommen wird.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die grundzentrale Stadt Wolfstein ist eine Kommune innerhalb der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein im Landkreis Kusel. Der städtebauliche Entwicklungsbereich befindet sich am südlichen Stadteingang, annähernd im Einmündungsbereich der Hauptstraße auf die Bundesstraße B270 und wird über die Hauptstraße erschlossen.

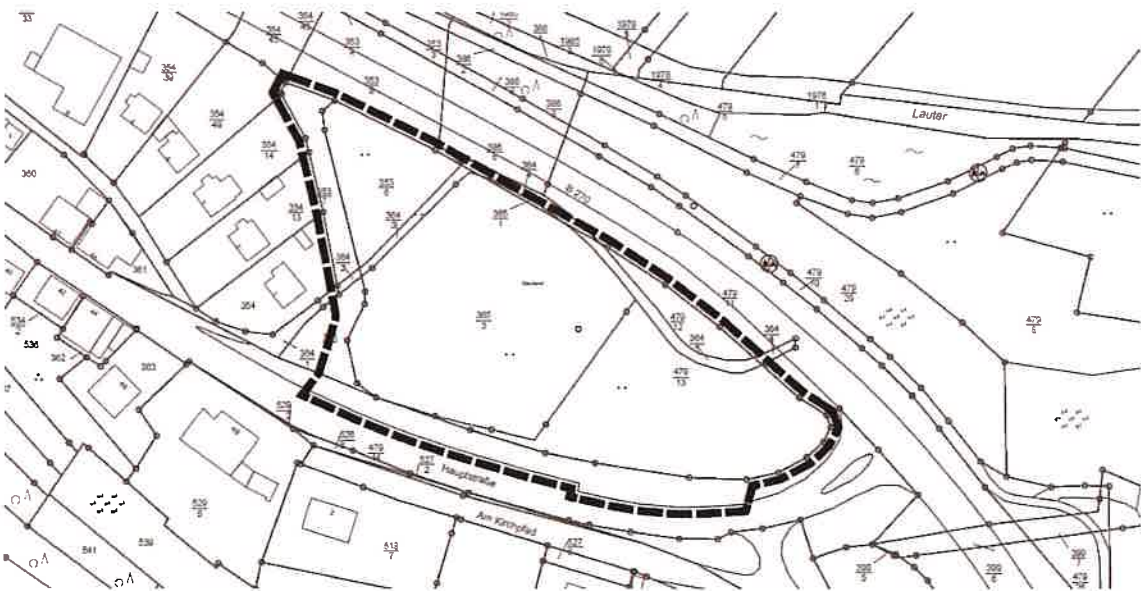
Die Lage im Stadtgefüge ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebiets im Stadtgefüge

Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), 09/2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanung „Hauptstraße / Einmündung B270“ hat eine Größe von rund 0,96 ha und betrifft die Grundstücke 353/7, 353/6, 364/2, 364/3, 364/5, 365/2 (teilweise), 365/3, 479/12, 479/13 und 479/14 (teilweise) der Gemarkung Wolfstein.



Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung

### 3. Bestandssituation (Stand 09/2024, ergänzt 03/2025)

Das Plangebiet stellt sich in weiten Teilen als Wiesenfläche dar. Am südlichen Randbereich befand sich bis Frühjahr 2025 eine straßenbegleitende Gehölzreihe, die jedoch im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen gerodet wurde. Im östlichen Plangebietsteil befindet sich eine teilweise geschotterte Park- / Lagerfläche mit ansonsten spärlicher Vegetation. Zur nördlich verlaufenden B 270 hin befindet sich eine Straßenböschung / -graben. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Graben mit Siedlungsgehölzen (auf den benachbarten Grundstücken) abgegrenzt. Im Südwesten befindet sich ein in Sandstein gefasster Wasserauslauf, der von Oberflächenwasser/Bergwasser gespeist wird. Das Wasser fließt teils oberirdisch, teils unterirdisch verrohrt in die nördlich der Bundesstraße verlaufende Lauter, einem Gewässer II. Ordnung.

Erschlossen wird das Gebiet über die Hauptstraße.



Lage des Plangebiets im Luftbild

Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), 09/2024

## D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

### 1. Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan

#### 1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Die geplante Realisierung des großflächigen Einzelhandels erfordert neben der Darstellung einer Sonderbaufläche, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz)

- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Ziel Z<sub>N</sub>12 im Kap. II.1.4 Großflächiger Einzelhandel des Regionaler Raumordnungsplans Westpfalz IV)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz)

Ergänzend wird nachfolgend auf die einzelnen Gebote eingegangen.

#### 1.1.1. Wahrung des Zentralitätsgebots

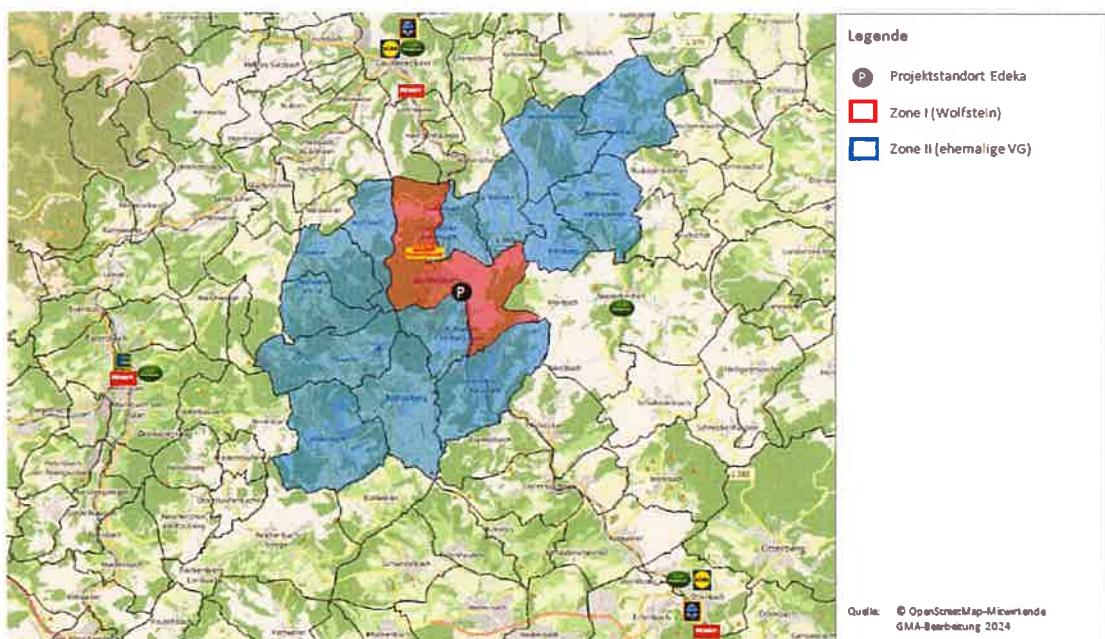
Gemäß dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz ist „die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

##### Situationsprüfung und Bewertung

Gemäß Z 57 LEP IV ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig. Hierunter fallen auch die grundzentralen Orte.

Gemäß Z 42 LEP IV und Z 3 RROP Westpfalz IV wurde die Stadt Wolfstein als Grundzentrum mit einem eigenen Nahbereich bestimmt. Ergänzend führt das LEP IV zu Z 42 aus, dass Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen haben.

Da das geplante Vorhaben eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> aufweisen wird, ist somit vorliegend von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung hinsichtlich des Ziel 57 auszugehen.



Darstellung des Nahbereichs (Zone II - blau markiert) des Grundzentrums Wolfstein (Zone I - rot markiert), Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmartes in der Stadt Wolfstein“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 26.09.2024, S. 17.

### 1.1.2. Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel Z 58 LEP IV)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

#### Situationsprüfung und Bewertung

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Stand 29.06.2017) führt folgendes aus: „Die Einkaufslage Stadtmitte, in der sich heute die innerstädtischen Fachgeschäfte konzentrieren befindet sich sehr zentral im Umfeld von Hauptstraße, Am Ring und Am Rathausplatz. In der Nähe befinden sich auch Gemeindeverwaltung, Museum und die evangelische Kirche. Die Nutzungsvielfalt gemäß dem BVerwG für einen zentralen Versorgungsbereich ist gegeben. Dieser Bereich erhält die Kennzeichnung „zentraler Versorgungsbereich“.“<sup>7</sup>



Darstellung Plangebiet (rot gekennzeichnet) und zentraler Versorgungsbereich (schwarz gekennzeichnet) gem. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Stand 29.06.2017)

Der Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenter befindet sich allerdings außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich im Bereich Hauptstraße / Einmündung B 270.

Anlässlich eines Abstimmungstermins am 28.05.2024 mit der Oberen Landesplanungsbehörde in Neustadt / Weinstraße wurde der Stadt Wolfstein zudem ergänzend erläutert, dass, unter Berücksichtigung der in der Hauptstraße Richtung Besichtigung-Kalkbergwerk noch vorhandenen sonstigen Nutzungen und den Kriterien der Rechtsprechung zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs, auch eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs bis zum geplanten Standort nicht statthaft ist. Somit erfüllt der geplante Standort nicht das Städtebauliche Integrationsgebot.

<sup>7</sup> vgl. „Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Einzelhandelskonzept gemäß Ziel 58 von LEP IV“, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 29.06.2017, S. 36

Vor diesem Hintergrund hat die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein im Be-  
nehme mit der Stadt Wolfstein am 23.10.2024 einen Antrag auf Zulassung einer Ziel-  
abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPlG und § 10 Abs. 6 LPlG bei der  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt / Weinstraße gestellt.

Mit Bescheid vom 20.02.2025 (Az: 5230-0001 #2024/0004-0111 41) wurde der Antrag  
- mit den folgenden Nebenbestimmungen - zugelassen:

- Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitpla-  
nung auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des Planstandorts als  
Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung“ ge-  
mäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.
- Der Planstandort ist bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Ver-  
bandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein als „Bestandsstandort Nahversorgung“  
festzuschreiben.

### 1.1.3. Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel Z 60 LEP IV)

*„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dür-  
fen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der  
Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) be-  
nachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungs-  
gebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren  
zu beachten.“*

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf  
es somit zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit  
benachbarter zentraler Orte kommen.

Hinsichtlich der Ausführungen zu potenziellen Beeinträchtigungen gilt es zwischen dem  
„kommunalen“ und dem „raumordnerischen“ Beeinträchtigungsverbot zu differen-  
zieren.

Während es beim „kommunalen“ Beeinträchtigungsverbot u. a. um unzumutbare Aus-  
wirkungen durch eine zu erwartende Umlenkung von Kaufkraftströmen geht, wird die  
Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot vor allem an der Wah-  
rung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung zentraler Orte gemessen. Im  
Hinblick auf das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot ist daher insbesondere  
zu berücksichtigen, dass der Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbe-  
triebs nicht über den jeweiligen Versorgungsbereich des Zentralen Ortes hinausreichen  
soll.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der  
Bevölkerung und auf Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte erfolgte im  
Sommer die Erstellung der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebens-  
mittelmarktes in der Stadt Wolfstein“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Ab-  
satzforschung mbH (Ludwigsburg).

- „raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot“

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ist somit die Kauf-  
kraft der im Nahbereich Wolfstein ansässigen Bevölkerung bei der Betrachtung  
des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots zugrunde zu legen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß den Ausführungen des LEP IV zum  
Ziel 42 Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung

beizutragen haben. Grundzentren und deren Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen.

Die Stadt Wolfstein ist in der aktuellen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt Wolfstein soll gemäß dem Regionalem Raumordnungsplan Grundversorgungsfunktionen für die Stadt selbst sowie den 14 Ortsgemeinden der Alt-VG Wolfstein (Aschbach, Einöllen, Eßweiler, Hefersweiler, Hinzweiler, Jettenbach, Kreimbach-Kaulbach, Nußbach, Relsberg, Reipoltskirchen, Rothselberg, Rutsweiler, Oberweiler im Tal, Oberweiler-Tiefenbach) übernehmen. Im Einzugsgebiet leben aktuell 8.100 Einwohner<sup>8</sup>.

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein, prognostiziert, dass rund 91 % der Umsatzerwartungen (von insgesamt 6,6 Mio.) aus dem Einzugsgebiet (30 % Stadt Wolfstein und 61% Nahbereich) und 9 % aus Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten sind.<sup>9</sup>

Bei der Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben werden in der Regel Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Im vorliegenden Fall bewirkt der neue Markt eine Rückführung von Kaufkraftströmen, die bisher größtenteils aus Wolfstein und den umliegenden Ortsgemeinden in auswärtige Einkaufsstandorte abgefließen sind.

Die GMA kommt in diesem Zusammenhang hinsichtlich der Veränderungen der Kaufkraftbewegungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu folgender Einschätzung:

- *Durch die geplante Ansiedlung wird die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Wolfstein nicht beeinträchtigt. Für Anbieter in der Innenstadt (z. B. Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Tabak- und Zeitschriftenhandel, Blumenladen) sind zwar Umsatzrückgänge von max. 5 % absehbar, von Betriebsschließungen in direkter Folge der Vorhabenrealisierung ist in der Innenstadt jedoch nicht auszugehen.*
- *Im rund 11 km entfernten Mittelzentrum Lauterecken errechnet sich im gesamtstädtischen Durchschnitt eine Umverteilungsquote von 8 % bei Nahrungs- und Genussmitteln. Somit ist weder im zentralen Versorgungsbereich noch bei strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten von einer Bestandsgefährdung als Folge des Vorhabens auszugehen.*
- *Für das Grundzentrum Otterbach errechnet sich eine geringe Umverteilungsquote von 4 %. Da die bestehenden Anbieter in Otterbach keine Überschneidungen des Einzugsgebietes mit dem Vorhaben aufweisen, sind keine Bestandsgefährdungen als Folge des Vorhabens absehbar, weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch bei den strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten.*
- *Für das Grundzentrum Altenglan ergeben sich ebenfalls keine Überschneidungen des Einzugsgebietes zwischen dem Vorhaben und den Anbietern in*

<sup>8</sup> vgl. „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 26.09.2024, S. 19.

<sup>9</sup> vgl. ebenda S. 20

*Altenglan. Im gesamtstädtischen Durchschnitt errechnet sich eine Umverteilungsquote von 5 % bei Nahrungs- und Genussmitteln. Bestandsgefährdungen als Folge des Vorhabens können sowohl bei Anbietern im zentralen Versorgungsbereich als auch bei sonstigen strukturprägenden Lebensmittelmärkten ausgeschlossen werden.<sup>10</sup>*

Unter Berücksichtigung diesen aus der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein“ entnommenen Aussagen ist somit davon auszugehen, dass das „raumordnerische“ Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

▪ „kommunales Beeinträchtigungsverbot“

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und erfolgte im Zuge der Erstellung der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH auch eine entsprechende fachgutachterliche Betrachtung und Bewertung:

- Die Auswirkungsanalyse stellt fest, dass das lokale Kaufkraftniveau in der Stadt Wolfstein mit einem Indexwert von 88,4 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100,0) liegt. Auch für die anderen Gemeinden im Einzugsgebiet sind unterdurchschnittliche Kaufkraftniveaus ausgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht im gesamten Einzugsgebiet für den geplanten Markt in Wolfstein ein Kaufkraftpotenzial von ca. 22,0 Mio. € in seinem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung.<sup>11</sup>
- Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird eine Umsatzprognose von insgesamt 6,6 Mio. € errechnet. Von der Umsatzerwartung entfallen ca. 5,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich.
- Für Anbieter in der Innenstadt (z.B. Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Tabak- und Zeitschriftenhandel, Blumenladen) sind Umsatzrückgänge von max. 5 % absehbar; dabei wurden die durch die Ansiedlung des neuen Magnetbetriebs entstehenden Zuführungseffekte zur Innenstadt noch nicht berücksichtigt. Von Betriebsschließungen in direkter Folge der Vorhabenrealisierung ist in der Innenstadt nicht auszugehen; vor allem deshalb, da in der Wolfsteiner Innenstadt keine direkten Wettbewerber zum Vorhaben etabliert sind.
- Betroffen ist im Stadtgebiet nur der Netto-Markt im Gewerbegebiet Pfingstweide, der bisher einziger Lebensmittelmarkt in der Stadt Wolfstein und somit Hauptwettbewerber ist. Die zu erwartenden Umsatzrückgänge bei Netto belaufen sich auf 20 % und liegen somit auf einem spürbaren Niveau. Jedoch befindet sich der solitäre Standort in einer isolierten, städtebaulich nicht-integrierten Lage und kann vor diesem Hintergrund auch nicht von den erweiterten „Schutzmechanismen“ eines zentralen Versorgungsbereichs profitieren. Des Weiteren haben aus fachgutachterlicher Sicht die Auswirkungen auf den Standort keine nahversorgungsbezogene Bedeutung, vielmehr wird durch die Neuansiedlung die Nahversorgung im Stadtgefüge verbessert

<sup>10</sup> vgl. „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 26.09.2024, S. 22

<sup>11</sup> vgl. „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolfstein“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 26.09.2024, S. 17

Die gutachterliche Betrachtung des Vorhabens zeigt zusammenfassend, dass schädliche Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können.

#### 1.1.4. Zusammenfassung der Ergebnisse

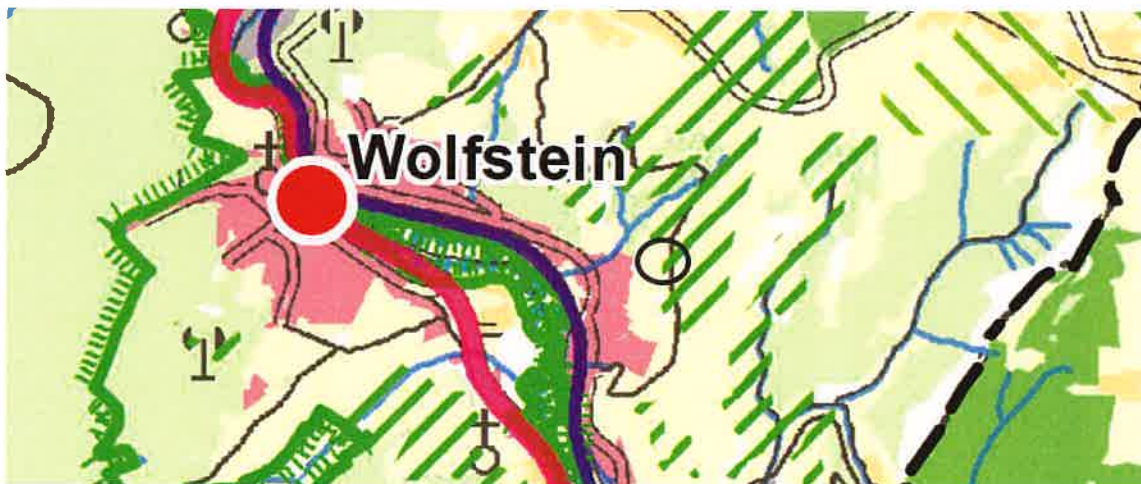
Da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, steht der zur Umsetzung der Planvorhabens zwingend erforderlichen Bebauungsplanung der Stadt Wolfstein, gemäß den obigen Ausführungen, demnach ausschließlich das Städtebauliche Integrationsgebot (Ziel Z 58 LEP IV) des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz entgegen, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) in Betracht kommen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat von Wolfstein in seiner Sitzung am 15.05.2024 zur Klärung der raumordnerischen Zulässigkeit der Planungsabsichten für den Bereich des Lebensmittelmarktes die Antragstellung auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zu Ziel Z 58 LEP IV beschlossen,

Der Antrag wurde im Oktober 2024 bei der SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde eingereicht.

#### 1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV in der Fassung der 3. Teilfortschreibung konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Die Stadt Wolfstein ist darin als „Grundzentrum“ mit den Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ eingestuft. Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Änderungsbereichs nicht gegeben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV i.d.F. der 3. Teilfortschreibung, Planungsgemeinschaft Westpfalz, 05/2020

Der Planbereich überlagert jedoch anteilig den nachrichtlich im Regionalen Raumordnungsplan dargestellten landesweiten Biotopverbund gem. Landesentwicklungsprogramm IV, der zur Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, deren Populationen sowie ihrer Lebensräume und -gemeinschaften auf Landesebene festgelegt wurde.

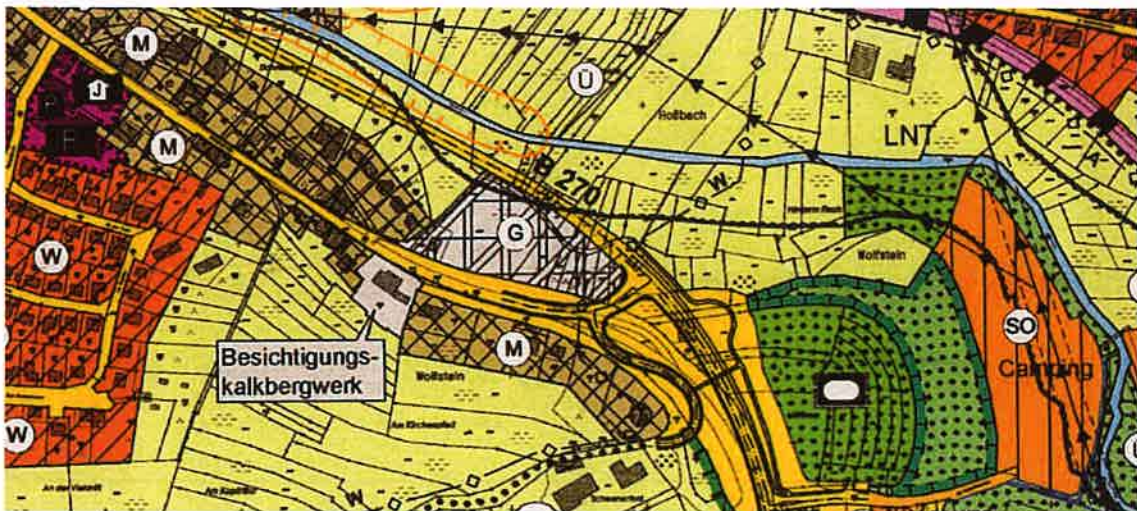
Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds sind die Natura2000-Gebiete, die Kernzonen des Biosphärenreservats Pfälzerwald, Naturschutzgebiete und die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete. Keiner dieser schutzwürdigen Bereiche tritt in Überlagerung mit dem Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund wird, unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets zwischen zwei Verkehrswegen, der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung und unter ergänzender Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden keine nachteilige Betroffenheit des Biotopverbunds durch die Planung gesehen.

Im Hinblick auf die Maßstäblichkeit des Raumordnungsplans und die vorliegende topographische Lage des Plangebiets ist ebenfalls von keiner Betroffenheit des in diesem Bereich nach Mitteilung der Planungsgemeinschaft Westpfalz ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz auszugehen.

## 2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein, die am 01.07.2014 mit der Verbandsgemeinde Lauterecken zur Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein fusionierte, stellt für das Plangebiet im Wesentlichen eine geplante gewerbliche Baufläche dar.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Wolfstein für den Bereich des Plangebiets, Quelle: FNP, 2. Teilfortschreibung 2017, Verbandsgemeinde Wolfstein

Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Wolfstein ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

In diesem Zusammenhang hat der Verbandsgemeinderat Lauterecken-Wolfstein im Zuge der aufgrund der Fusion erforderlichen Neuauflistung des Flächennutzungsplans am 11.04.2024 bereits die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“<sup>12</sup> im fraglichen Bereich beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 28.02.2025 bis zum 14.04.2025 gingen keine Eingaben ein, die die hier vorliegenden Planungsabsichten in Frage gestellt haben.

<sup>12</sup> Unter Berücksichtigung des positiven Zielabweichungsbescheids der SGD Süd (Neustadt / Weinstraße) vom 20.02.2025 (Az: 5230-0001 #2024/0004-0111 41) und den darin getroffenen Nebenbestimmungen erfolgt im weiteren Planungsverlauf eine Abänderung der formulierten Zweckbestimmung in „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“.



Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein für den Bereich des Plangebiets, Quelle: Vorentwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Lauterecken-Wolfstein

#### E. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Eine Überlagerung der Bebauungsplanung „Hauptstraße / Einmündung B270“ mit anderen Satzungen der Stadt Wolfstein ist nicht bekannt.

#### F. FACHPLANNERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

##### 1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und in dessen direkten Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention,
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG sowie
- gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG und/oder des § 15 LNatSchG

ausgewiesen.<sup>13</sup>

In einer Entfernung von rund 50 Metern erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ (LSG-7336-012). Eine negative Beeinflussung des Schutzgebiets durch die Bebauungsplanung ist gegenwärtig jedoch nicht ersichtlich.

Zwecks Einschätzung ob der Planung aus artenschutzfachlicher Sicht Hemmnisse entgegenstehen wurde im Sommer 2024 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie - basierend auf einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kusel - eine Grünlandbewertung vorgenommen.

<sup>13</sup> LANIS unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 11/2024

Nachfolgend aufgeführte Erkenntnisse wurden festgehalten:

■ Grünlandbewertung<sup>14</sup>

Die Wiesenfläche ist im Allgemeinen recht arten- und blütenreich. Es finden sich einige Kennarten des LRT 6510 sowie einige Magerkeitszeiger. Die Kennarten kommen jedoch meist nur selten bis lokal auf der Fläche vor. Gleichzeitig finden sich Störzeiger, von welchen das kriechende Fingerkraut dominant auf der Fläche vorkommt.

Die Kriterien einer gesetzlich geschützten mageren Flachland-Mähwiese werden aufgrund der Kartielergebnisse nicht erfüllt. Auch die Kartierkriterien sonstiger gesetzlich geschützter Grünlandflächen (z.B. Magerweiden) werden u.a. aufgrund der vorgefundenen Abundanzen der einzelnen Kennarten / Magerkeitszeiger nicht erfüllt.

■ artenschutzrechtliche Einschätzung<sup>15</sup>

Für die planungsrelevanten Vertreter der Artengruppen Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate. Vorkommen dieser Arten und eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Wiesenfläche selbst ist artenreich, erfüllt die Kriterien geschützten Grünlandes allerdings aufgrund des teils dominanten Vorkommens von Störzeigern nicht. Die nördlich angrenzende Straßenböschung mit Graben ist blütenreich und zeigt Anzeichen einer beginnenden Verbuschung.

Die südlich angrenzende, jedoch nicht im Plangebiet befindliche Gehölzreihe bietet Brutmöglichkeiten für störungsunempfindliche Vogelarten.<sup>16</sup> Soweit im Zuge der Erschließung des Grundstücks in den Gehölzbestand eingegriffen werden muss, sind vorsorglich Maßnahme zu ergreifen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind zum derzeitigen Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

## 2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer

Für das Plangebiet und dessen direkten Umgebung sind keine

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdeten Gebiete,
- Trinkwasserschutzgebiete,
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen.<sup>17</sup>

<sup>14</sup> vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung, BBP PartGmbH, Kaiserslautern, 03.09.2024, S. 9ff

<sup>15</sup> ebenda, S. 12ff

<sup>16</sup> Im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen wurde der Gehölzstreifen im Frühjahr 2025 gerodet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel erfolgt daher eine Kompensation des Gehölzverlustes durch Rückgriff auf Flächen des kommunalen Ökokontos „Waldrefugium Wolfstein“. Darüber hinaus wurden Teilflächen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanung integriert und mit Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen.

<sup>17</sup> Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 11/2024

Fließende oder stehende Gewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

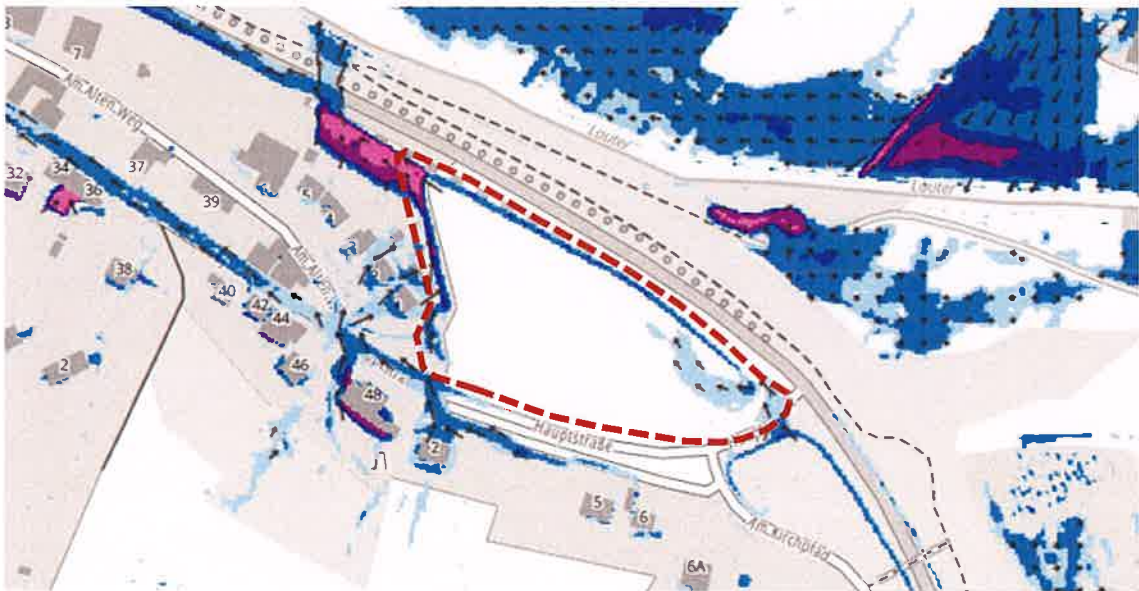
Nördlich der Bundesstraße, in einer Entfernung von rund 35 Metern und topografisch 5 bis 10 Meter unterhalb des Höhenniveaus des Plangebiets gelegen, verläuft die Lauter, ein Gewässer II Ordnung mit durch Rechtsverordnung ausgewiesenem Überschwemmungsgebiet.

Weder eine negative Beeinflussung des Gewässers durch die Planung, noch eine Gefährdung des Plangebiets durch Hochwasserereignisse der Lauter sind gegenwärtig ersichtlich.

## 2.2. Starkregenvorsorge

Für die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht<sup>18</sup>, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).



Auswirkungen eines „Außergewöhnlichen Starkregens, SRI07, 1Std.“ mit ergänzender Kenntlichmachung der Lage des Plangebiets (Quelle: Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 11/2024)

Die Sturzflutgefahrenkarten bestätigten die Ergebnisse der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ und zeigen auf, dass sich insbesondere entlang der vorhandenen topografischen Senke am westlichen Plangebietsrand ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet.

In diesem Bereich sollte daher von einer Überbauung, aber auch von einer topografischen

<sup>18</sup> Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 11/2024

Überformung abgesehen werden, um auch zukünftig einen Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Lauter zu gewährleisten.

Darüber hinaus sollten vorsorglich Hinweise in die Bebauungsplanung aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

### 2.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Ermittlung des sachgerechten Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nach Wasserhaushaltsgesetz und zur Berücksichtigung des in der EU-Wasserrahmenrichtlinie enthaltenen Verschlechterungsverbots für niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse im Zuge der Ausweisung von Baugebieten, erfolgte im Vorfeld der Planung eine Abstimmung der Bauherrschaft mit den Verbandsgemeindewerken und diese wiederum mit der Kreisverwaltung Kusel.

Demnach ist das im Plangebiet in Folge der Versiegelung zukünftig anfallende Oberflächenwasser zunächst zurückzuhalten, über einen separaten Sedimentschacht zu reinigen und kann dann, über die bestehenden Gräben / Leitungen der Lauter zugeführt werden.

Ergänzend erfolgte in 2025 eine fachgutachterliche Beurteilung der Versickerungseignung des Plangebiets<sup>19</sup>. Der Gutachter kam in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Sinne der Ausführungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (vormals Abwassertechnische Vereinigung e.V. (ATV)) bei den hier anstehenden Böden nicht möglich ist.

Daher wurde angeregt, kombinierte Rückhalte- und Verdunstungsbecken anzulegen, die jedoch unbedingt mit einem Notüberlauf zu einer Vorflut versehen werden müssen.

## 3. Schalltechnische Untersuchung<sup>20</sup>

### 3.1. Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Immissionssituation durch die geplante Einzelhandelsnutzung im Plangebiet auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung wurde das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo (Kallstadt) mit der Erstellung einer schalltechnische Immissionsprognose beauftragt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Annahme der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes zwischen 7.00 Uhr und 21.30 Uhr, Warenanlieferungen ausschließlich im Tagzeitraum und der Betriebszeiten aller maschinen-technischen Anlagen von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr die geltenden Immissionsrichtwerte sowohl für den Nacht-, als

<sup>19</sup> vgl. Baugrunduntersuchung „Neubau eines EDEKA-Marktes ‚Hauptstraße‘, 67752 Wolfstein“, BUG Consult GmbH, Kaiserslautern, 15.05.2025

<sup>20</sup> vgl. Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt, 30.06.2025

auch für den Tagzeitraum unterschritten werden, so dass keine planungsrechtlichen Maßnahmen vorzusehen sind.

### 3.2. Verkehrslärm

Da in dem geplanten Sondergebiet als zulässige Nebennutzungen des Einzelhandelsmarktes auch Sozial- und Büroräume allgemein zugelassen werden sollen, waren die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen - insbesondere der B270 - innerhalb des Plangebiets ergänzend zu bewerten.

Der Gutachter kommt unter zugrunde Legung der Unterlagen zur Baueingabe „NEUBAU EDEKA-MARKT, HAUPTSTRASSE, 67752 WOLFSTEIN (PMB DEVELOPMENT GmbH, St. Julian im Auftrag der M&M Vermögensverwaltung GbR, St. Julian, Stand 02.04.2025) zu dem Ergebnis, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel zur Überprüfung der erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 im Bereich der schutzbedürftigen Räume an der Ostfassade zu  $La = 60$  dB(A) bis  $62$  dB(A) berechnet. Die Fassade liegt damit im Lärmpegelbereich III. Für schutzbedürftige Büroräume ist hier ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von  $R_{w, re} \geq 32$  dB erforderlich. Dies wird in der Regel ohne Nachweis von den heutigen Baustoffen, die zum Nachweis des Wärmeschutzes nach GEG erforderlich sind, erfüllt.

Demzufolge wird eine bauplanungsrechtliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen, nicht erforderlich.

Darüber hinaus sollte vorsorglich ein Verweis, dass die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als in Rheinland-Pfalz eingeführte technische Baubestimmung grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, in die Planunterlagen aufgenommen werden.

### 4. Versickerungseignung der im Plangebiet anstehenden Böden

Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunduntersuchung<sup>21</sup> wurde auch die Versickerungseignung der anstehenden Böden im Plangebiet untersucht:

*„Nach dem ATV ARBEITSBLATT A 138 kommen für die Versickerung Lockergesteine in Frage, deren  $k_f$ -Werte im Bereich von  $10^{-3}$  -  $10^{-6}$  m/s liegen. [...]*

*Die angetroffenen bindigen Auffüllungen, sowie die gewachsenen Verwitterungsprodukte des Tonsteins, besitzen erfahrungsgemäß Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen  $10^{-8}$  und  $10^{-10}$  m/s. Eine Versickerung im Sinne der ATV ist bei den hier anstehenden Böden nicht möglich.“<sup>22</sup>*

Aus gutachterlicher Sicht sollten daher, unter Berücksichtigung der vorliegenden Grundverhältnisse, zum Zwecke einer Umsetzung einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung kombinierte Rückhalte- und Verdunstungsbecken angelegt werden. Diese sollten jedoch unbedingt mit einem Notüberlauf zu einer Vorflut versehen werden.

<sup>21</sup> Baugrunduntersuchung „Neubau eines EDEKA-Marktes ‚Hauptstraße‘, 67752 Wolfstein“, BUG Consult GmbH, Kirchheimbolanden, 15.05.2025

<sup>22</sup> ebenda, S. 20

## **5. Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an die freie Strecke der B270. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B270 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG einzuhalten. Darüber hinaus befindet sich teilweise der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der sog. Baubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B270). Grundsätzlich bedürfen in der Baubeschränkungszone die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Gemäß § 9 Abs. 7 FStrG gilt vorgenanntes jedoch nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

In diesem Zusammenhang hat der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Kaiserslautern mit Schreiben vom 25.03.2025 mitgeteilt, dass er seine Zustimmung zum Bau des Vollsortimenters in der Baubeschränkungszone und zur Herstellung der geplanten Kundenstellplätze in der Bauverbotszone/Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG in Aussicht stellt. Sonstigen oberirdischen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden (wie z.B. Werbepylonen, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen, untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Paketautomat), Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Trafostationen und Ähnlichem wurde jedoch die Zustimmung zur Errichtung in der Bauverbotszone versagt.

## **6. Altablagerungen / Altlasten**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanung sind weder bei der Stadt Wolfstein noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein Informationen über Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, umgehend zu informieren.

## **7. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler**

Es liegen keine Informationen zu Sach- und Kulturgütern sowie archäologischen Fundstellen innerhalb des Plangebietes vor.

## **8. Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## G. DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

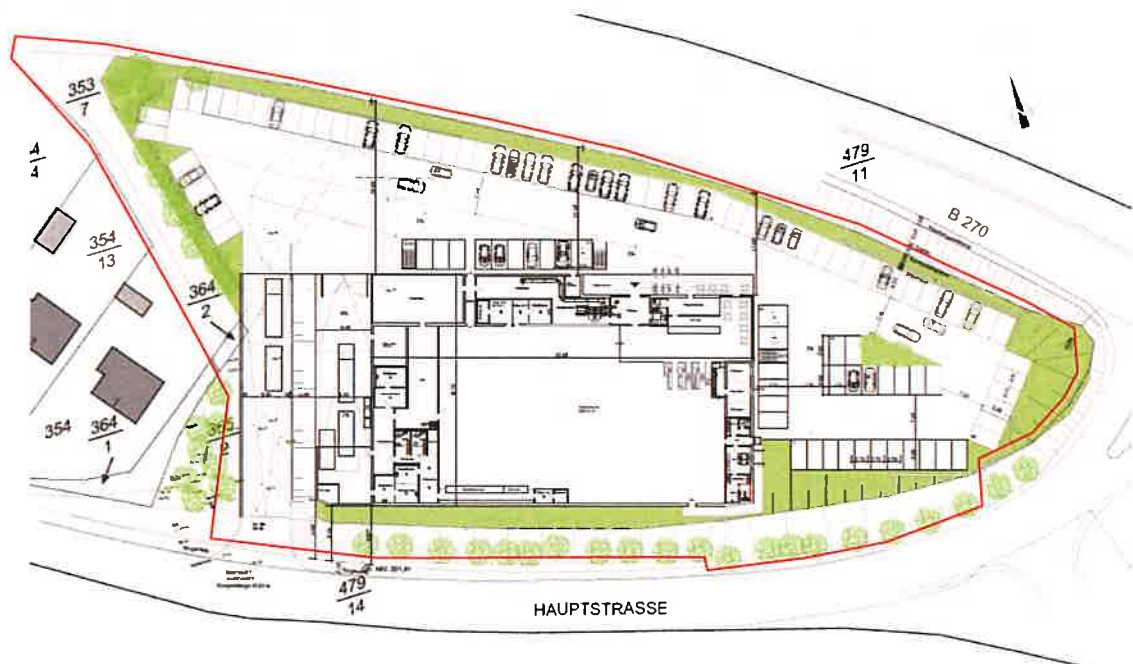
### 1. Städtebauliche Zielvorgaben

Die Bebauungsplanung „Hauptstraße / Einmündung B270“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringer Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Weiterentwicklung und Stärkung der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie
- die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

### 2. Erläuterung der Planung



Grundriss des Lebensmittelvollsortimenters (mit informativer Überlagerung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung, rote Linie), PMB DEVELOPMENT GmbH, St. Julian (im Auftrag der M&M Vermögensverwaltung GbR, St. Julian), 14.06.2025

Zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Stadt Wolfstein und ihres Nahbereichs soll für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich ein Einzelhandelsvorhaben realisiert werden. Der seitens der M&M Vermögensverwaltung GbR geplante Markt sieht eine Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> bei einer Geschossfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> vor.

Auf dem Gelände sollen ca. 100 Kundenstellplätze errichtet werden. Unter Berücksichtigung der nahegelegenen Einmündungsbereichs der Hauptstraße in die B 270 erfolgt sowohl die Zufahrt, als auch die Andienungsbereiche für den Markt zur Ortslage hin orientiert.

Der Stadtrat von Wolfstein hat in diesem Zusammenhang eine 2023 vorgelegte erste Planungsskizze als Grundlage für die Bebauungsplanung angenommen. Diese wurde zwischenzeitlich seitens der Bauherrschaft verfeinert und konkretisiert.

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bzw. Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets besteht nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke<sup>23</sup> die Umsetzung eines möglichen Schmutzwasseranschluss des Plangebiets an den Mischwasserkanal im Bereich der „Hauptstraße“ oder alternativ an den Schmutzwasserkanal in Verlängerung des Kanals „Am Alten Weg“.

Die Niederschlagswasserentsorgung kann in das Gewässer Lauter erfolgen, eine entsprechende Genehmigung wurde bereits seitens der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel in Aussicht gestellt ist. Die Einleitgenehmigung wird absprachegemäß aufgrund von weiterem abzuleitenden Wasser den Verbandsgemeindewerken erteilt.

Der Anschluss zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann an einen noch von den Verbandsgemeindewerken zu errichtenden Übergabepunkt erfolgen. Die Vorgaben der Wasserbehörde zu Drosselung und notwendiges Rückhaltevolumen sind zu beachten. Ebenso die Notwendigkeit des Zurückhaltens der abfiltrierbaren Stoffe im Sinne der Vorschriften DWA A102.

## **H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“ bestimmt für die Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“.

Die Festsetzung geschieht zum einen, um der kommunalen Entwicklungsabsicht „langfristige Sicherung der lokalen Grundversorgung in der Stadt und deren Nahbereich“ Rechnung zu tragen. Zudem kommt die Stadt Wolfstein mit der Ausweisung des

<sup>23</sup> Vorsorglich haben die Verbandsgemeindewerke im Rahmen der Planaufstellung darauf hingewiesen, dass die Sicherung der wasser- und abwassergemäßen Erschließung und damit die Bebaubarkeit des Plangebiets von einer Kostenübernahmeerklärung bzw. sonstigen vertraglichen Regelungen und Verpflichtungen für die Herstellung des Abwasseranschlusses anhängig ist. Dies gilt auch für die Herstellung des Anschlusses an die Wasserversorgung und die Ablösung der Beiträge.

Sondergebiets auch den gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des (großflächigen) Einzelhandels nach.

Die in diesem Zusammenhang für das Sonstige Sondergebiet getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen im Wesentlichen der Begrenzung des Umfangs des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf den für die Stadt und deren Nahbereich als verträglich ermittelten Umfangs. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zudem die räumliche Verteilung des „innenstadtrelevanten“ Einzelhandels entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein gesteuert und planungsrechtlich abgesichert sowie Fehlentwicklungen verhindert.

Um Auswirkungen im Sinne des „Nichtbeeinträchtigungsgebots“ zu reduzieren und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten zu steuern, wurden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Dies entspricht auch den raumordnerischen Anforderungen, die an diesen Einzelhandelsstandort gestellt wurden.

Weiterhin wurde zusätzlich eine Mindestverkaufsfläche festgesetzt. Dies begründet sich in der Absicht der Stadt Wolfstein innerhalb des Geltungsbereichs einen Lebensmittelmarkt mit einer entsprechenden Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Ohne eine Festsetzung der Mindestverkaufsfläche wäre - zumindest theoretisch - die Errichtung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs möglich, was jedoch nicht den Planungsabsichten der Stadt Wolfstein entsprechen würde.

Zudem wurde für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Einzelhandelsnutzungen oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig sind. Auch diese Regelung dient dazu, dass eine Realisierung der Verkaufsfläche im Plangebiet lediglich im untersuchten und als zulässig erachteten Rahmen erfolgt.

Ergänzend werden, prozentual in der Summe beschränkt, für die Einzelhandelsbetriebe weitere Sortimente entsprechend den Festsetzungen zugelassen. Hierunter fallen alle der in der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein aufgeführten Warengruppen. Da eine weitergehende Verengung auf „Randsortimente“ in der Regel nicht das geführte sonstige Sortiment der Betriebe widerspiegelt, wurde auf eine diesbezügliche Einschränkung verzichtet: So gehören bspw. Aktionswaren, zu denen z.B. Textilien oder Gartengeräte zählen, nicht zum klassischen Randsortiment eines Lebensmittelmarktes, gleichwohl finden sich diese Sortimente in den jeweiligen Märkten.

Weiterhin zugelassen wurden im Sonstigen Sondergebiet dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Trafostationen, Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen sowie Anlagen mit Schließfächern ähnlichen Einrichtungen, an der Pakete abgeholt oder zum Versand abgegeben werden können sowie Werbeanlagen und Werbeanlagen.

Ergänzend wurden einem Einzelhandelsbetrieb in seiner Grundfläche zu- und untergeordnete gastronomische Einrichtungen in Form eines Cafés, Bistros sowie der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe wie z.B. in Form einer Bäckerei als zulässig bestimmt.

## **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Regelungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl richten sich eng an der Entwurfsplanung des Einzelhandelsvorhabens aus, um insbesondere sicherzustellen, dass eine Realisierung der Verkaufsfläche im Plangebiet lediglich im untersuchten und als zulässig erachteten Rahmen erfolgt.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf jedoch die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets an der Zufahrt zum historischen Stadtkern und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wurden Höhenfestsetzungen für geboten gehalten. Gleichwohl wurde ein ausreichender Spielraum gelassen, um den Anforderungen für die geplanten Nutzungen zu entsprechen.

### **1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: So wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten. Diese Regelung wurde getroffen, um die für Einzelhandelsvorhaben im Regelfall erforderlichen Gebäudemaße zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei die Baugrenzen verhältnismäßig eng um die geplanten Baukörper geführt wurden, um zu gewährleisten, dass eine Realisierung der Verkaufsfläche im Plangebiet lediglich im untersuchten und als zulässig erachteten Rahmen erfolgt.

Ergänzend wurde gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zur Berücksichtigung betrieblicher Belange wird in diesem Zusammenhang geregelt, dass eine Errichtung von Stellplätzen und deren Zuwegungen, Fahrradabstellanlagen, Ladesäulen zur Förderung der E-Mobilität, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Anlagen mit Schließfächern ähnlichen Einrichtungen, an der Pakete abgeholt oder zum Versand abgegeben werden können, Werbeanlagen, Standorte für Müllbehälter/Müllcontainer und deren Einhausung sowie die Errichtung von Anlagen zur Versorgung des Gebiets sowie zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) und zur Vorhaltung von Löschwasser - auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind - grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit die Regelungen zur Grundflächenzahl eingehalten werden.

In diesem Zusammenhang erfolgte, aufgrund von Vorgaben und Hinweisen von Fachbehörden im Rahmen der Planaufstellung, eine Differenzierung der Möglichkeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. So hat der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Kaiserslautern, als zuständiger

Straßenbaulastträger der angrenzenden Bundesstraße B270 Vorgaben gemacht, insbesondere was die Errichtung von (hoch-)baulichen Anlagen im Bereich der Bauverbotszone betrifft. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde darüber hinaus die Freihaltung eines „Notwasserweges“ am westlichen Plangebietsrand für geboten gehalten.

#### **1.4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Umsetzung der hier zugrundeliegenden geplanten Einzelhandelsnutzung ist die Neuanlage einer Ein- und Ausfahrt erforderlich. Unter Berücksichtigung der bestehenden anbaurechtlichen Aspekte der nördlich das Plangebiet tangierenden Bundesstraße B 270 und dem an das Plangebiet angrenzenden Einmündungsbereich der „Hauptstraße“ auf die Bundesstraße B 270, wurden in der Planzeichnung Bereiche abgegrenzt, von denen aus keine Ein- und Ausfahrt realisiert werden darf.

#### **1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna und als Ausgleich für die klimatischen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz im Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.<sup>24</sup>

- Anlage einer Gehölzpflanzung,
- Anpflanzen von Bäumen,
- Begrünung der Grundstücksflächen, einschließlich des Ausschlusses der Anlage sog. Schottergärten,
- Begrünung von Überdachungen.

Diese getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der ökologischen Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild. Durch den Bezug auf die beigefügten Artenlisten können naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zusätzlich zu den getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen werden auch externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da eine Kompensation der planungsrechtlich gestatteten Neuversiegelung nicht in adäquater Form innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Da im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans keine Flächen für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 16.994 m<sup>2</sup> auf Flächen des kommunalen Ökokontos zurückgegriffen.

Auf dem städtischen Ökokonto befindet sich mit dem „Waldrefugium Wolfstein 2019“ eine insgesamt 139.100 m<sup>2</sup> große Fläche, von der zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Bebauungsplanung noch 87.600 m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung standen.

<sup>24</sup> Zur Beschreibung und Begründung der Maßnahmen sowie auch des landespflegerischen / naturschutzrechtlichen Konzepts wird hier auf den Umweltbericht verwiesen.



Lage der Ökokontofläche „Waldrefugium Wolfstein 2019“ zum Plangebiet

Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php?lang=de&zl=23&x=399984.91033523&y=5492949.3513537&bl=tk\\_rlp\\_tms\\_grau&bo=1&lo=1,0,7,0,7&layers=grenzen\\_land,oek\\_recorded,oek\\_unrecorded&service=kartendienste\\_naturschutz,05/2025](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=de&zl=23&x=399984.91033523&y=5492949.3513537&bl=tk_rlp_tms_grau&bo=1&lo=1,0,7,0,7&layers=grenzen_land,oek_recorded,oek_unrecorded&service=kartendienste_naturschutz,05/2025)

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel bestätigt, dass das „Waldrefugium Wolfstein 2019“ auch als geeignete Kompensationsmaßnahme für die vorliegende Planung herangezogen werden kann.

Unter Berücksichtigung des von der Unteren Naturschutzbehörde am 07.05.2025 mitgeteilten Abbuchungsfaktors von 3, ergibt sich eine Abbuchungserfordernis in Höhe von 50.982 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der formulierten Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben somit auch aus naturschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung,
- Werbeanlagen sowie zur
- Gestaltung der Standorte von Müllbehältern sowie von Lager- und Abfallplätzen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite. Zudem korrelieren die gestalterischen Regelungen zum „Verbot von Schottergärten“ und zu den getroffenen Empfehlungen zur „Dach- und Fassadenbegrünung“ mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Planung.

## 3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen betrachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB).

### 1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1. Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass sowohl Beeinträchtigungen des Umfeldes vermieden bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden, als auch die allgemeinen Anforderungen an „gesunde Verhältnisse“ innerhalb des Plangebiets gewahrt wurden.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ kommt die Stadt Wolfstein daneben den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des (großflächigen) Einzelhandels nach.

#### 1.2. Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ wurde zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den zukünftigen Gewerbelärmeinwirkungen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst; des Weiteren wurde eine kurze Stellungnahme zu den auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm der B270 getroffen:

- Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass bei einer Annahme der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes zwischen 7.00 Uhr und 21.30 Uhr, Warenanlieferungen ausschließlich im Tagzeitraum und der Betriebszeiten aller maschinentechnischen Anlagen von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr die geltenden Immissionsrichtwerte sowohl für den Nacht-, als auch für den Tagzeitraum unterschritten werden, so dass keine Maßnahmen vorzusehen sind.

Eine Festsetzung von Betriebszeiten kann jedoch aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan erfolgen. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Wolfstein, unter Verweis auf die gutachterlichen Ausführungen, die Möglichkeit von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, da die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung (hier: Baugenehmigungsverfahren) sichergestellt werden kann.

- Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wird dargelegt, dass die Fassade im Lärmpegelbereich III liegt. Für schutzbedürftige Büroräume ist hier ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von  $R_{w, re} \geq 32$  dB erforderlich. Da dieses in der Regel ohne Nachweis von den heutigen Baustoffen, die zum Nachweis des Wärmeschutzes nach GEG erforderlich sind, erfüllt wird, wird keine Erforderlichkeit gesehen, vorsorglich planungsrechtliche Festsetzungen zum Lärmschutz zu ergreifen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß - wenn auch nicht im Bebauungsplanverfahren - Rechnung getragen werden kann.

### 1.3. Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Stadt Wolfstein, noch bei der Verbandsge-meindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren ist.

### 1.4. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial zwischen 31,8 und 48,8 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft (dies entspricht einem Radonpotential über 44) festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

## 2. **Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Wolfstein Rechnung getragen, eine Stärkung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten.

Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets kommt die Stadt Wolfstein zudem den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des (großflächigen) Einzelhandels nach.

Durch die parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführende Untersuchungen und Abstimmungen mit der Landes- und Regionalplanung wurde zudem sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen - weder auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wolfstein noch auf die die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche - hat.<sup>25</sup>

### **3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

### **4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die Planung sieht einen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild vor. Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch ein vergleichsweise stark verdichtetes Baugebiet zwecks Realisierung eines Einzelhandelsmarktes ersetzt.

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden daher in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen und zu Begrünungsmaßnahmen getroffen.

### **5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Eine umweltschutzfachliche Bewertung der Planung erfolgte im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung und des Fachbeitrags Naturschutz. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte zudem separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass durch die Entwicklung des Baugebietes mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist: So führt die Planung zur Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Dies hat Auswirkungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes. Neben dem Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung zu einer Reduzierung der Flächen für Oberflächenversickerung sowie zu einer deutlich höheren thermischen Belastung.

Festzuhalten ist aber auch, dass keine Schutzgebiete bzw. -objekte betroffen sind. Durch die Versiegelung sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften betroffen, ebenso keine geschützten Tierarten.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht kommen gleichwohl zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die vorgesehenen Maßnahmen, die multifunktional angelegt sind, zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen, sowie der ergänzende Rückgriff auf das städtische

<sup>25</sup> siehe hierzu Antragsunterlagen und Bescheid auf Zulassung einer Abweichung von Ziel Z 58 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG

Ökokonto in Art und Umfang geeignet sind, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachten Eingriffe vollständig auszugleichen. Dies wurde so auch von der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel im Rahmen einer Vorabstimmung der Kompensationsmaßnahmen bestätigt.

Insgesamt steht dem rechnerisch ermittelten Eingriff - insbesondere bedingt durch Neuversiegelung und den dauerhaften Verlust von Grünland sowie den bereits getätigten Gehölzrodungen und dem erforderlichen Ausgleich von Kompensationsmaßnahmen des Straßenbaulastträgers der B270 - von 16.994 m<sup>2</sup> der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, eine Kompensationsfläche im „Waldrefugium Wolfstein 2019“ in einer Größenordnung von 50.982 m<sup>2</sup> gegenüber.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Eingriff im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung bewältigt sein wird.

#### **6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Des Weiteren wird u.a. im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten. Des Weiteren sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Zudem wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung zuzuführen (z.B. zur Freiflächenbewässerung).

#### **7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, insbesondere der bestehenden anbaurechtlichen Aspekte der nördlich das Plangebiet tangierenden Bundesstraße B 270 und dem an das Plangebiet angrenzenden Einmündungsbereich der „Hauptstraße“ auf die Bundesstraße B 270, wurden Bereiche abgegrenzt, von denen aus keine Ein- und Ausfahrt realisiert werden darf.

Im vorliegenden Fall wurde zudem bei der Objektplanung bereits darauf geachtet, dass keine Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone zum Liegen kommen.

Vor diesem Hintergrund werden wesentliche neu entstehende verkehrliche Gefährdungssituation nicht gesehen.

Ergänzend wird hier darauf verwiesen, dass der zuständige Straßenbaulastträger der B270 mit Schreiben vom 25.03.2025 bereits eine Genehmigung für den Bau des Einzelhandelsmarktes in die Baubeschränkungszone sowie zur Herstellung der geplanten Kundenstellplätze in der Bauverbotszone/Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG in Aussicht gestellt hat.

#### **8. Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange**

Der Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Stärkung der örtlichen Grundversorgung der Stadt Wolfstein und ihres Nahbereichs.

Nach gegenwärtigem Sachstand werden mit der Vorhabensrealisierung mehrere Vollzeitarbeitsplätze neu geschaffen. Die Planung hat somit positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und dient damit auch der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wolfstein.

## **J. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz und Bodenordnung**

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und den geplanten Flächennutzungen ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich

### **2. Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Wolfstein verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Stadtrates von Wolfstein, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem Baugesetzbuch bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Der Stadt Wolfstein entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Hauptstraße / Einmündung B270“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.