



Stadt Wolfstein

Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“

Textliche Festsetzungen

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 PartGmbH

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 buer@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf nachfolgender, der Nahversorgung dienende, zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein“¹:

- Nahrungsmittel²

sowie dem nicht-innenstadtrelevanten Sortiment:

- Getränke

Weitere Sortimente der „Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein“ sind auf max. 20 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

- Die Verkaufsfläche jedes zulässigen Einzelhandelbetriebes muss mindestens 1.400 m² und darf höchstens 1.600 m² betragen.
- Weiterhin sind zulässig:
 - dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Paketautomat), gastronomische Einrichtungen in Form eines Cafés, Bistros u. ä. sowie der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe (wie z.B. Bäckerei),
 - Elektroladestationen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen,
 - Trafostationen,
 - die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen und
 - die Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone eines Gebäudes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Begriffsbestimmungen

2.1.1. Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen wird 197,70 m über NHN bestimmt.

2.1.2. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird definiert als das senkrecht an

¹ Die „Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein“ ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

² In Auslegung des „Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein“ werden hierunter auch die Sortimente des Lebensmittelhandwerks, Genussmittel, Tabakwaren und Reformwaren subsummiert.

der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

2.2.1. Für das Sondergebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,3.

Ergänzend darf die maximal zulässige GRZ ausschließlich für dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung um 0,1, auf insgesamt 0,4 überschritten werden.

2.2.2. Für das Sondergebiet wird zudem bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden darf.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

2.3.1. Für das Sondergebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 0,4.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1. Die zulässige max. Gebäudehöhe (GH_{max}) beträgt: 8,50 m.

2.4.2. Die max. Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten (Lüftungsanlagen u.ä.) um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise

3.1.1. Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Abweichend bzw. ergänzend hierzu sind die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen, untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Paketautomat), Werbeanlagen, Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Trafostationen und Ähnlichem sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Bauverbotszone“ der B270 sowie dem „Notwasserweg“.³

Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind hingegen auch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Bauverbotszone“ sowie dem „Notwasserweg“

³ Hinweis: Aufgrund verkehrlicher bzw. wasserwirtschaftlicher Belange bedarf die Realisierung von Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ggf. ergänzenden Zustimmungen der betroffenen Fachbehörden.

zulässig.² Darüber hinaus gilt dies auch für Nebenanlagen in Form von (Löschwasser-) Zisternen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Bauverbotszone“.

Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme des in der Planzeichnung dargestellten „Notwasserwegs“, zulässig.⁴

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

5. 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1.1. Maßnahme M1 - Anlage einer Gehölzpflanzung⁵

■ M1a

Die Teilfläche M1a ist mit einer einreihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Ergänzend sind in einem Abstand von 10 m untereinander sechs Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

■ M1b

Die Teilfläche M1b ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu bepflanzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ergänzend sind in einem Abstand von 10 m untereinander drei Bäume II. gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.2. Maßnahme M2 - Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstandorten sind Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

5.1.3. Maßnahme M3 - Begrünung der Grundstücksflächen⁵

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

⁴ Hinweis: Aufgrund verkehrlicher bzw. wasserwirtschaftlicher Belange bedarf die Realisierung von Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ggf. ergänzenden Zustimmungen der betroffenen Fachbehörden.

⁵ Hinweis: Im Bedarfsfall sind die zu pflanzenden Gehölze vor Wildverbiss zu schützen.

5.1.4. Maßnahme M4 - Begrünung von Überdachungen⁶

Überdachungen von Anlieferungsbereichen sowie Überdachungen von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

1.1. Dachform und -neigung und Materialien im Dachbereich

1.1.1. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

1.1.2. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.2. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

1.2.1. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.

1.2.2. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern mit einer Neigung größer 10° flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr in einem Abstand von max. 0,30 m anzubringen.

1.3. Fassadengestaltung

1.3.1. Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)⁷

2.1.1. Unzulässig sind:

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.

⁶ Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

⁷ Hinweis: Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 270 bedürfen gem. § 9 FStrG der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers (hier: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Kaiserslautern).

2.1.2. Weitere Bestimmungen zu Werbeanlagen:

- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:
 - Die maximale Einzelhöhe von Fahnenstangen beträgt 8,00 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
 - Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestelle oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 10,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 25,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

- 3.1.1. Standorte von Müllbehältern und sonstige Lager- und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in ein Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

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

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Es wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.
- Empfehlungen zum Klimaschutz
 - Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung erzielt werden
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sollten mindestens extensiv begrünt werden. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung sollte in diesem Zusammenhang eine Substratschicht von min. 10 cm aufweisen.
- Baulich geschlossene Fassadenabschnitte von mehr als 50 m² Größe sollten begrünt werden. Die Begrünung kann durch selbständige Wurzelkletterer, Gerüstranker, Spalierbewuchs, Heckenwände und/oder hängenden Bewuchs erfolgen „Insektenhotel“
Die Errichtung von Nisthilfen für Insekten („Insektenhotel“) wird empfohlen.
- Hinweis zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung einer zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden sollten für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.

- Wasserdurchlässige Beläge
Als Maßnahme zum Bodenschutz vor Versiegelung sollten Zufahrten und Stellplätze - soweit möglich - mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden. Der Abflusswert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Hinweise zum Baugrund und zu Erdarbeiten

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3.2. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731

- Vorhandener Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (scho- nender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und so- weit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschafts- gerecht zu modellieren.

3.3. Altablagerungen/Altlasten

- Informationen über Altstandorte bzw. Ablagerungen im Geltungsbereich des Bebau- ungsplans liegen weder der Stadt Wolfstein, noch der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein vor. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. ge- ruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kai- serslautern, umgehend zu informieren.

3.4. Bergbau / Altbergbau

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt, vor dem Hin- tergrund, dass
 - das Plangebiet im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Dorstenfeld“ liegt sowie
 - aus vorhandenen Unterlagen hervorgeht, dass im Planungsbereich zwar kein Altbergbau dokumentiert ist, ab einer Entfernung von etwa 35 m südwestlich des Plangebiets jedoch drei Stollenmundlöcher eines ehemaligen Kalkstein- bruchs (heutiges Besucherbergwerk „Kalkbergwerk am Königsberg“) dokumen- tiert sind, von denen jeweils drei Strecken mit zunehmender Überdeckung (Teu- fen zwischen ca. 0 und 10 m) in südwestliche Richtung verlaufen,
 - die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altberg- bau - spätestens dann, wenn Anzeichen auf eine erfolgte Gewinnung von Bo- denschätzen gefunden werden.

3.5. Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt auch für Maßnahmen zur Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2. sowie für spätere Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024, GVBl. S. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der zuständigen Fachbehörde.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich in diesem Zusammenhang nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

3.6. Hinweise zur 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, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche

Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner),
 - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen).
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDA-Wasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 11/2024.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial zwischen 31,8 und 48,8 angegeben.

- Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).
- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird

angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

3.7. Hinweise zum Geologiedatengesetz

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz findet man auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

4. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

4.1. Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasserschutz

- 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 westlichen Randbereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten 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).

- 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.

Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten 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. Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

Sollten Baustelleneinrichtungen in den gefährdeten Bereichen notwendig sein, wird angeraten auf eine entsprechende Abdrift- Sicherung von Baumaterialien etc. im Starkregenfall zu achten.

4.2. Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser einer Wiederverwendung zu zuführen (z.B. zur Freiflächenbewässerung).
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

- Temporäre Grundwasserhaltungen

Sollten im Zuge der Umsetzung von baulichen Vorhaben temporäre Grundwasserhaltungen erforderlich sein, so ist dies vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel zu beantragen.

5. Hinweise zu Verkehrslärmeinwirkungen

- In Ergänzung zu den vom Plangebiet abgestrahlten Anlagengeräuschen wurde in der Schalltechnischen Untersuchung⁸ auch eine kurze Stellungnahme zu den auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm getroffen.

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 $L_a = 60 \text{ dB(A)}$ bis 62 dB(A) berechnet. Die Fassade liegt damit im Lärmpegelbereich III. Für schutzbedürftige Büroräume ist hier ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R_{w, re s} \geq 32 \text{ dB}$ erforderlich. Dies wird in der Regel ohne Nachweis von den heutigen Baustoffen, die zum Nachweis des Wärmeschutzes nach GEG erforderlich sind, erfüllt.

- Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als in Rheinland-Pfalz eingeführte technische Baubestimmung grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist.

6. Hinweise des Straßenbaulastträgers der B 270

- Im Rahmen der Planaufstellung hat der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Kaiserslautern, als im Bereich Wolfstein für die B 270 zuständiger Straßenbaulastträger, nachfolgende Hinweise abgeben, die insbesondere im Rahmen einer Planungsumsetzung zu beachten sind:
 - Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbaulastträgers verlegt werden.
 - Bepflanzungen innerhalb der Bauverbotszone sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Im vorliegenden Fall darf die geplante Bepflanzung im Zuge der B 270 grundsätzlich nur im Bereich der Lärmschutzwand erfolgen.
 - Die Verkehrssicherheit der B 270 darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
 - Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 270 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die Erschließungsstraßen) und deren Abflüsse nicht behindert werden.

7. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

7.1. Allgemeine Hinweise

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN

⁸ Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Einmündung B270“, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt, 30.06.2025

18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein erfragt werden.

7.2. Hinweise der Pfalzwerke Netz AG

- Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass sich zukünftig Stromversorgungseinrichtungen im Plangebiet befinden werden, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

- Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

8. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Fachbereich 2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Standort Wolfstein, Bergstraße 2, 67752 Wolfstein) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de)

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Es können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Hinweise zur Größe und Beschaffenheit erforderlicher Pflanzgruben findet man bspw. in der FLL-Broschüre „Empfehlungen für Baumpflanzungen. Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (ISBN 9783940122223), die auch als Download erhältlich ist (www.fll.de).

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände gemäß §§ 44 - 47 LNRG zu achten.

1. Pflanzliste A: Maßnahme M2 - Anpflanzen von Bäumen

Pflanzqualität: Hochstamm 17x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Für Bäume die auf Pflanzflächen zwischen den Parkplätzen stehen sollen, empfiehlt sich bei der Sortenauswahl die GALK-S (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz).

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

2. Pflanzliste B: Maßnahmen M1a/M1b - Anlage einer Gehölzpflanzung und M3 - Begrünung der Grundstücksflächen⁹

Bäume II Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Die Auswahl der nachfolgenden Bäume erfolgte unter den Aspekten Trockenheitsresistenz sowie Winterhärte. Mit Ausnahme der Hainbuche dienen zudem alle Baumarten als Insektenfutter bzw. Bienennährpflanze.¹⁰

⁹ Hinweis: Im Bedarfsfall sind die zu pflanzenden Gehölze vor Wildverbiss zu schützen.

¹⁰ Stadtbäume – Fit für die Zukunft, Baumschule Lorenz v. Ehren GmbH & Co. KG, Hamburg

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> i. S.	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cystisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippopha rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

3. Pflanzliste C: Maßnahme M4 - Begrünung von Überdachungen

Eine Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

E. SORTIMENTSLISTE LAUTERECKEN-WOLFSTEIN¹¹

4.3. Sortimentskonzept

Analog zur Zentrenbestimmung unterscheidet das Sortimentskonzept zwischen Warengruppen für den zentralen Versorgungsbereich und solchen für Ergänzungsstandorte.

Als zentrenrelevant seien folgende Sortimente genannt:

- Nahrungsmittel
- Gesundheit, Drogeriewaren, Kosmetikartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Bücher, Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Bürokleinartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Elektroartikel, Elektrotechnik (Haushaltsgeräte, Computer, Hifi, Unterhaltungselektronik)
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel mit Ausnahme von Hartwaren (wie Fahrräder, Surfbretter, Fitnessgeräte)
- Blumen

Diese **Sortimentsliste Lauterecken-Wolfstein** orientiert sich an der Vorlage von Z 58 LEP IV. Ausgelassen sind Kunst/Antiquitäten, Musikalienhandel, Campingartikeln, Fahrräder und Zubehör, Mofas sowie Zooartikel, Tiernahrung und Tiere. Mit der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste innenstadtrelevanter Sortimente würden sie für Standorte in der Außenstadt gesperrt. Diese Artikel werden jedoch häufig außerhalb der Innenstädte angeboten, in eigenen Fachmärkten an Standorten mit genügend Platz, in Baumärkten³⁵ oder im Falle von Tierbedarf im Lebensmittelhandel. Auch passen sie in größeren Formaten schlecht in die kleingliedrigen Verhältnisse der Innenstädte von Lauterecken und Wolfstein hinein. Formate unterhalb von Großflächigkeit sind im zentralen Versorgungsbereich ohnehin stets zulässig.

Nicht innenstadtrelevante Sortimente hingegen sollten ihren Standort an Ergänzungsstandorten haben. Im kommunalen Einzelhandelskonzept der VG Lauterecken-Wolfstein ist zwar kein Ergänzungsstandort gekennzeichnet. Für solche Standorte wären Sortimente geeignet, wie:

- Campingartikel, Fahr- Motorräder und Zubehör
- Baumarktartikel, Baustoffhandel, Gartenbedarf
- Bürofachmarktsortiment
- Elektrofachmarktsortiment
- Getränkemarkt
- Möbel, Küchen, Raumausstattung
- Sanitärbedarf
- Größere Spiel- und Sportgeräte

In der Sortimentsliste/Ergänzungsstandorte wird teilweise die Vertriebsform Fachmarkt genannt. In kleinerem Format sind diese Sortimente innenstadtgeeignet und in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente enthalten. Das bedeutet, dass manche Sortimente für die Innenstadt wie für die Außenstadt geeignet sind - die Größe macht den Unterschied.

³⁵ In Lauterecken ist der Baumarkt untypischerweise im zentralen Versorgungsbereich.

¹¹ Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Einzelhandelskonzept gemäß Ziel 58 von LEP IV, Brendel Standort Consult, Darmstadt, 29.06.2017, S. 43/44

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Wolfstein, den 15.12.2025

Christian Nickel
(Stadtbürgermeister)

