1. Änderung des Bebauungsplans

„In der mittleren Hartwiesengewanne“

Ortsgemeinde Maikammer

<u>Satzungs- Ausfertigungsfassung</u>

Stand: Juli 2016

<u>Bearbeitung:</u>
Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler
*Georgian Technical University - Tbilisi
Parkstr. 56, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631- 16688

Inhalt

	Seite
Einleitung	**3**
1. Ausgangssituation - Zielsetzung	**3**
2. Materieller Umfang der 1. Änderung	**4**
3. Änderungsverfahren	**5**
4. Zeichnerische und Textliche Festsetzungen der 1. Änderung	**6**
5. Begründung	**8**
5.1 Grundlagen und bisherige Entwicklungslinie des großflächigen Nahversorgungsmarktes	**8**
5.2 Ziele der Gemeinde – Gesamtstrategie	**11**
5.3 Beachtung von Belangen und Ziele der Raumordnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans	**12**
5.4 Auswirkungen der 1. Änderung	**13**
6. Hinweise	
7. Verfahrensvermerke	
8. Rechtsgrundlagen	

Einleitung

Die Gemeinde Maikammer hat in seiner Sitzung am **20. Februar 2015** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „ In der mittleren Hartwiesengewanne“ gefasst. Grundlage und Anlass für diese Änderung war ein Antrag der WASGAU Produktions- und Handels AG vom 23. Dezember 2014 zur Erweiterung des von ihr betriebenen, (großflächigen) Nahversorgungsmarktes.
Die beantragte Erweiterung betrifft sowohl die Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche und der Flächen für Lagerung und Vorbereitung. Der aktuelle Bebauungsplan beschränkt in seinen textlichen Festsetzungen die **Nettoverkaufsflächen auf 1.500 qm.** Mit der beabsichtigten Vergrößerung werden diese Nettoverkaufsflächen überschritten, so dass diese Überschreitung den materiellen Kerninhalt für die 1. Änderung umfasst.

1. Ausgangssituation – Zielsetzung

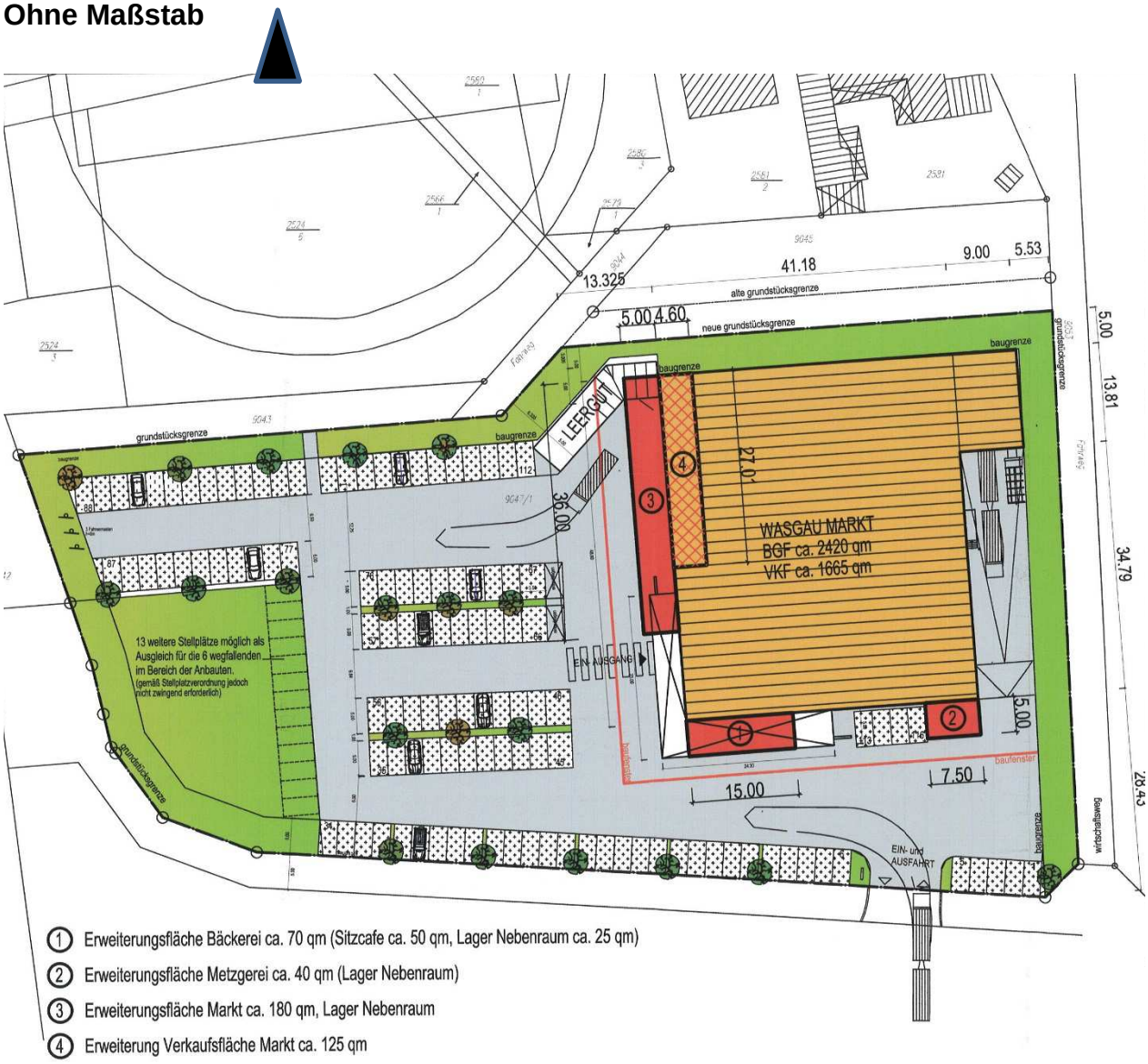
Der Lebensmittelmarkt, der von der WASGAU Produktions- und Handels AG betrieben wird und nahezu ausschließlich der zentralen Nahversorgung der Bevölkerung im Nahbereich des Grundzentrums Maikammer mit den im Einzugsbereich angeschlossenen Gemeinden Maikammer, St. Martin und Kirrweiler dient, wird sehr gut angenommen. Insbesondere die Nachfrage nach hochwertigen Produkten ist groß. Die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes ist folglich eine notwendige Maßnahme, um auch künftig ein Produktangebot für die wohnstandortnahe Grundversorgung sicherstellen zu können, das in quantitativer und qualitativer Hinsicht ausreichend den Kundenanforderungen entspricht. Dies betrifft insbesondere Produkte aus dem Frischebereich.

Im Einzelnen umfasst die Erweiterung und Neuorganisation des Marktes gemäß dem Antrag der WASGAU AG folgende räumliche Veränderungen:

- Erweiterung der Bäckerei im Sitzbereich Cafe/Lager: ca. 70 qm
- Erweiterung der Metzgerei im Lager- Vorbereitungsbereich: ca. 40 qm
- Umbau des bestehenden Getränkelagers zur Verkaufsfläche neu: ca. 125 qm
- Neubau Getränkelager: ca. 180 qm

Die Änderungen sind in der Abbildung 1 graphisch verdeutlicht.

Abbildung 1:
Lageplan mit Kennzeichnung und Beschriftung (Ziffern 1-4) der Veränderungen
Ohne Maßstab



(Quelle: Architekt A. Kramatschek, WAGAU AG, Stand 09-2014)

2. Materieller Umfang der 1. Änderung

Für die erste 1. Änderung sind im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit folgende Inhalte des Bauungsplans relevant:

- Vergrößerung der **Nettoverkaufsfläche** des (großflächigen) Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung von **aktuell 1.490 qm** um ca. 175 qm auf ca. **1.665 qm.** Da sowohl die Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche als auch die Erweiterung von Lager- Nebenräumen innerhalb der

festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen kann, ist nur eine textliche Änderung über die max. zulässige Verkaufsfläche und die Anpassung der Nutzungsschablone in der Planzeichnung erforderlich.

und

- **Herausnahme** des (kleinen) **Mischgebietes** im südwestlichen Randbereich des Plangebietes und Festsetzung der Fläche teilweise als (zusätzliche) **Parkplatzfläche** und teilweise als **private Grünfläche.** Obwohl durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen um rund 175 qm das aktuelle Angebot an Stellplätzen ausreicht, soll das Mischgebiet mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) entfallen und für weitere Stellplatzoptionen und Grünflächen genutzt werden.

3. Änderungsverfahren

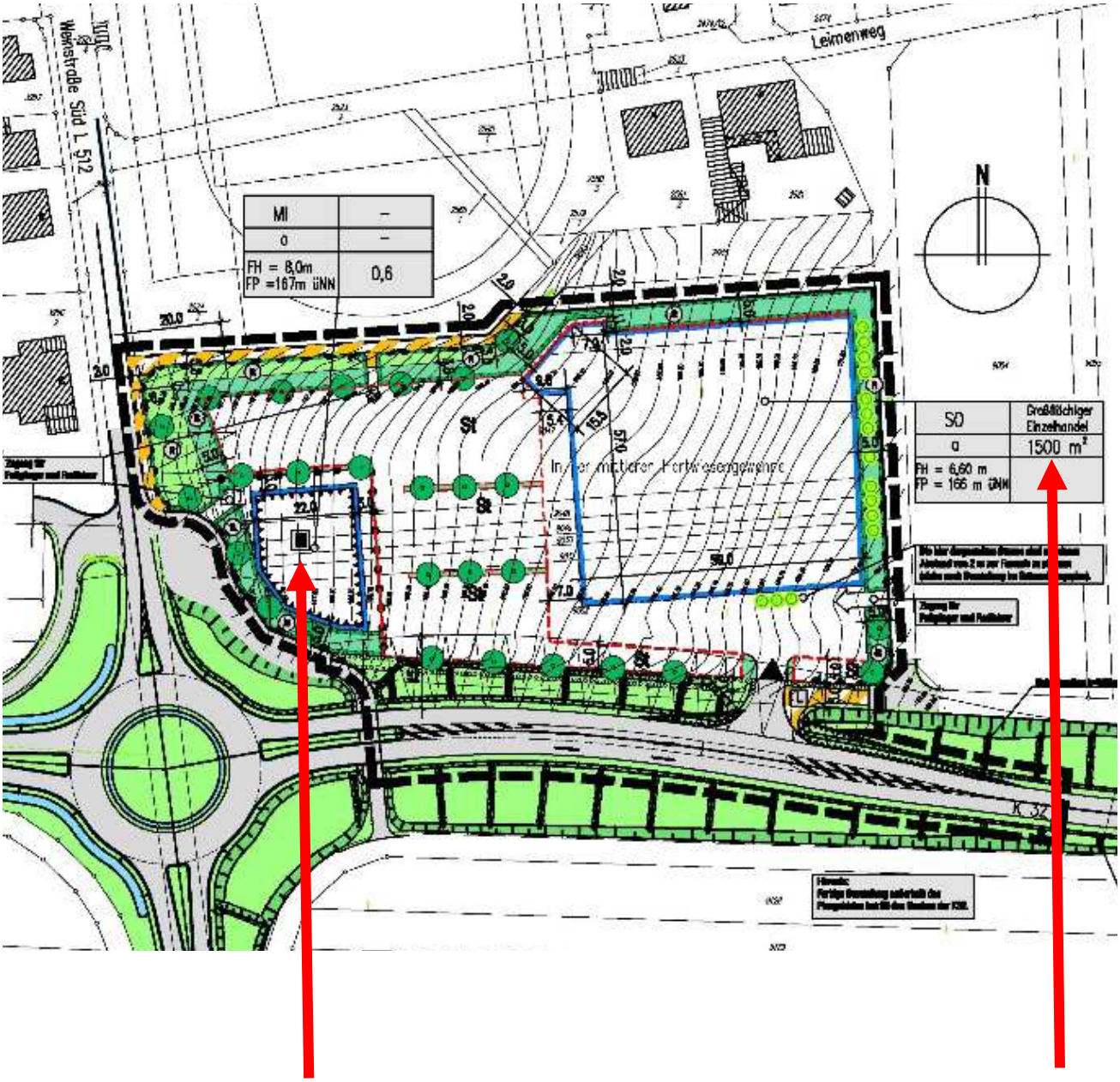
Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

<u>Begründung für die Anwendung des Änderungsverfahrens:</u>
Grundsätzlich werden – trotz Herausnahme der Mischbaufläche – insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Grundstücksverhältnisse und Konstellationen zwischen Grundstückseigentümer, Grundstückspächter und Mieter der Immobilien die **Grundzüge der Planung** nicht berührt. Die Gemeinde Maikammer ist Eigentümer des gesamten Grundstücks. Das Grundstück wurde an die Fa. Gerst Bau im Erbbaurecht vergeben, die die baulichen Anlagen erstellt und an die WASGAU AG vermietet hat.
Die Herausnahme der Mischbaufläche ist auch städtebaulich sinnvoll, um diesem Bereich künftig eine insgesamt homogene baulich- funktionale Ausrichtung und somit klare Grundstruktur zu verleihen. Die kleine Mischbaufläche wirkt gegenwärtig eher als nutzungsfremdes Element und an dieser Stelle städtebaulich isoliert. Die Herausnahme der Baufläche wird von der (betroffenen) Dreierkonstellation (Gemeinde, Erbbaurechtsnehmer/Investor und Mieter) befürwortet, auch zur Vermeidung von potentiellen Nutzungskonflikten, die sich bei einer baulichen Entwicklung einstellen könnten. Eine darüber hinausgehende Betroffenheit (private, öffentliche Belange) oder sonstige (negativen) Auswirkungen sind nicht festzustellen. Die nunmehr eindeutige Ausrichtung der Planungskonzeption auf den Nutzungsschwerpunkt „Nahversorgung“ bleibt unangetastet, so dass die Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren die Einstellung und Behandlung von Belangen umfassend gewährleisten kann.

4. Zeichnerische und textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der mittleren Hartwiesengewanne“

Zum Nachvollzug werden in der bestehenden Planzeichnung die Bereiche markiert, die Gegenstand der 1. Änderung dieses Bebauungsplans sind. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin rechtskräftig.

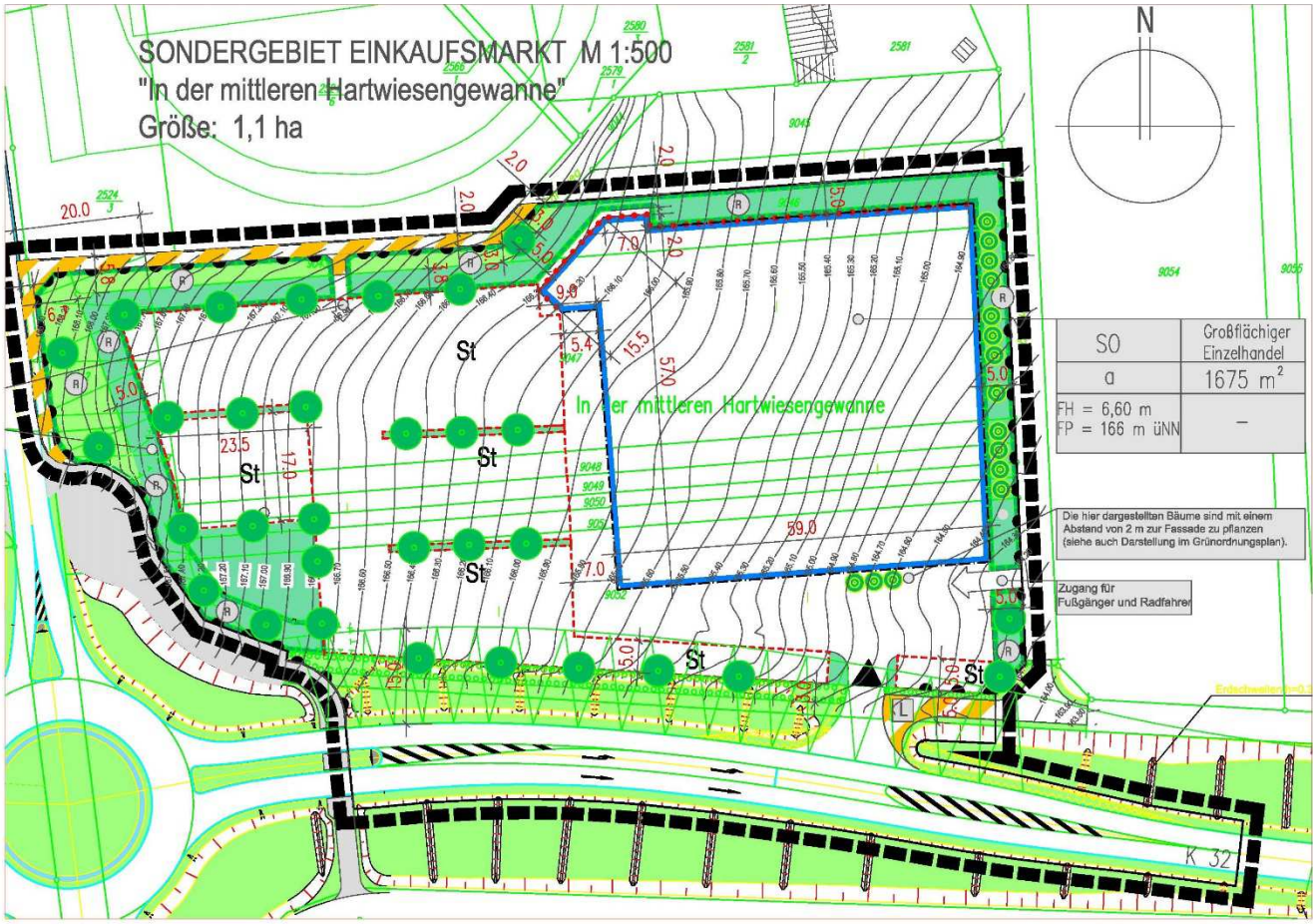
Abbildung 2:
Kennzeichnung der Änderungen in der bestehenden Planzeichnung, **ohne Maßstab**



Herausnahme des Mischgebietes inkl. zugeordneter Nutzungsschablone und Umwandlung der Fläche partiell zu Parken und Grün.

Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf **max. 1.675 qm**

Abbildung 3:
Geänderte Planzeichnung der 1. Änderung, **ohne Maßstab**



Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert und präzisiert (rot markiert):

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ~~mit einem Gesamtumfang von maximal 1.500 qm~~ **in Form eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.675 qm**

Nicht zulässig ist der Verkauf folgender innerörtlicher Warensortimente (also Waren, die im Ortskern angeboten werden) mit einem Gesamtanteil über 10 % des Warenangebotes, Maß nach Artikel/Verpackungen:

- Arzneiwaren
- Warensortimente der Optiker
- Textilien, Sportartikel
- Geschenke

- Haushaltswaren
- Blumen
- Weinhandel örtlicher Produktion (~~Verbandsgemeinde~~ **Gemeinden St. Martin, Kirrweiler und Maikammer**)

~~**1.2 Mischgebiet**~~

➔ Der Text wird komplett gestrichen

5. Begründung

Die nachfolgende Begründung zur 1. Änderungsfassung kann in ihrem Umfang und Stellenwert besser nachvollzogen werden, wenn die Entwicklungslinie anhand von Eckdaten nochmals verdeutlicht wird, die zur baurechtlich zulässigen Errichtung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort geführt haben. Der chronologische Kurzabriss ist daher wesentlicher Bestandteil und wichtige Grundlage, die zum Verständnis und zur Rechtfertigung der 1. Änderungsfassung beiträgt.

5.1 Grundlagen und bisherige Entwicklungslinie des (großflächigen) Nahversorgungsmarktes

<u>Nahversorgungsmarkt schließt große Versorgungslücke</u>

Mit der Errichtung und Eröffnung des neuen Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes mit Vollsortiment im Grundzentrum Maikammer am 01. September 2009 konnte für den angeschlossenen Nahbereich eine **enorme Versorgungslücke** der Bevölkerung mit wohnstandortnahen Produkten der (täglichen) Grundversorgung geschlossen werden.

Denn bis zur Eröffnung des neuen Nahversorgers bestand für den Einzugsbereich mit einer Bevölkerungszahl von rund 8.400 Einwohnern (Nahbereich des Grundzentrums Maikammer) ein enormes Defizit. Die Bevölkerung des Nahbereiches war überwiegend darauf angewiesen, ihren Grundbedarf außerhalb, wie u.a. in Edenkoben, Neustadt und Landau zu decken. Von den rund **24,26 Mio. nahversorgungsrelevanter Kaufkraft** im Nahbereich konnten nur 2,7 Mio. durch örtliche Kleinbetriebe und Bauernmärkte und rund 1,75 Mio. durch einen Lebensmittelmarkt mit rund 500 qm Verkaufsfläche gebunden werden. Dies entspricht insgesamt einem Wert 4,45 Mio. Euro oder einer **Kaufkraftbindungsquote** von **nur 18,3 %.** Die Bevölkerung im Nahbereich von Maikammer war mit wohnstandortnahen bzw. verbrauchernahen Gütern im Bereich des täglichen Grundbedarf **absolut unterversorgt** und auf längere Wege in das benachbarte Mittelzentrum (mit Teilfunktion) Edenkoben oder die Mittelzentren Neustadt und Landau angewiesen.

Gutachten bescheinigen die absolute Notwendigkeit einen Nahversorgers mit Vollsortiment zur Verbesserung der Nahversorgungssituation

Im Vorfeld zur Schaffung von Baurecht für den Lebensmittelmarkt am heutigen Standort wurden zwei Gutachten (Fa. Kapp in Montabaur und Büro Pröll in Karlsruhe) erstellt.
Beide Gutachten bzw. Marktuntersuchungen belegen die wirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebaulich sinnvolle Anordnung des Vorhabens am heutigen Standort.
Die Kernaussagen der Gutachten, die auch eine Relevanz für die 1. Änderung entfalten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung in Höhe von **24,26 Mio. Euro** rekrutiert sich ausschließlich aus der Bevölkerung des Nahbereiches, Kaufkraftzuflüsse von außen sind nicht zu erwarten.
- Auch nach Inbetriebnahme des neuen Marktes kann die nahversorgungsrelevante Kaufkraft und damit auch Nachfrage, die dieser Art der Nahversorgungseinrichtung zuzurechnen ist, nicht abgeschöpft werden. Es wird **weiterhin eine „Versorgungslücke“** offen bleiben, in dem rund **4,3 Mio. Euro** der Zuordnungswerte (Vagabundierender Umsatz), die generell in die Versorgungsaufgabe eines Grundzentrums gehören, abfließen. Dies entspricht einem Anteil von rund 18 %. Bei diesem sogenannten vagabundierenden Wert sind bereits die Anteile in Abzug gebracht worden, die auch weiterhin im Bereich der Nahversorgung wegen einem fehlenden Angebot in Maikammer an Discountern oder SB-Warenhäuser in einer Höhe von rund **11,5 Mio. Euro** vornehmlich an Edenkoben, Neustadt und Landau abfließen.

Aufwendiges Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht und Herstellung der Verträglichkeit des Nahversorgungsmarktes mit den Zielen der Raumordnung am heutigen Standort

In einem aufwendigen Bauleitplanverfahren mit Beantragung und positiver Entscheidung eines Verfahrens zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde am 01. Dezember 2009 der Bebauungsplan „In der mittleren Hartwiesengewanne“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der baulichen Anlagen des (großflächigen) Lebensmittelmarktes gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet und im südwestlichen Randbereich ein kleines Mischgebiet fest, in dem aber keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.
In Grundzentren sind innerörtliche Standorte zur Unterbringung von großflächigen Nahversorger oft mit räumlichen und funktionalen Hemmnissen verbunden. Denn mit einer benötigten Flächengröße ab 5.000 qm und einem zu erwartenden (zusätzlichen) Verkehrsaufkommen von rund 650 Fahrzeugen inkl. Anlieferverkehr können diese Standortanforderungen in einem kleinteiligen, mit engen Baustrukturen

geprägten Ortsbereich wie Maikammer in der Regel nicht gefunden bzw. erfüllt werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Marktuntersuchung vom Büro Pröll.
Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurde diesem Standort von der obersten Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 06. Februar 2009 grundsätzlich zugestimmt. Die Zielabweichung betraf materiell (nur) die Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges und eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft. Die spezifischen Ziele Nr. 57 – 61 der Raumordnung nach LEP IV (= Zentralitätsgebot, städtebauliches Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgebot und Agglomerationsverbot) zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels werden eingehalten. Die Beachtung des städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58, LEP IV RLP, S. 96) ist an diesem Standort im Sinne einer zentralen Lage im funktional-räumlichen Verbund von Maikammer, St. Martin und Kirrweiler einzustufen. Dazu trägt auch die schnelle und störungsfreie Erreichbarkeit über die K 32 neu. Gleichzeitig reißt der baulich- räumliche Zusammenhang zur Ortslage von Maikammer nicht vollständig ab und der Markt liegt in zumutbarer (fußläufiger) zu den einzelnen Ortsbereichen. Es gibt zur Sicherung der Nahversorgung keine (anderen) Standortalternativen, die planerisch im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit und Immissionsschutz entwickelbar wären, erst recht nicht im historisch gewachsenen, engen Ortskern.
In der Nachbetrachtung war diese Standortentscheidung ohne Zweifel richtig. Daher ist es wichtig diesen, bei der Bevölkerung etablierten Standort nachhaltig vital zu halten und an veränderte bzw. wachsende Bedürfnisse im Rahmen der verbindlichen Raumordnungsziele anzupassen.

<u>Verkleinerter Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte wurde nicht angenommen – Nachnutzungen kompensieren Funktionsverlust</u>

Die WASGAU AG hatte (vertraglich) zugesichert in der Marktstraße 30 – 32 (Frantz-Platz) einen von 500 qm auf rund 200 qm verkleinerten Lebensmittelmarkt zu betreiben, um weiterhin in der Ortsmitte ein Mindestangebot der Lebensmittelversorgung zu gewährleisten. Dieser kleine Markt wurde am 26. Januar 2010 eröffnet. Die tägliche Kundenzahl lag durchschnittlich bei weniger als 20 Personen, so dass ein auch nur annähernd wirtschaftlicher Betrieb und das Aufrechterhalten eines entsprechenden Frischeangebotes nicht möglich waren. Am 12. Februar 2011 wurde daher der Markt geschlossen. Die anschließende Umnutzung in ein Eiscafe, ein Versicherungsbüro und einen Fahrradfachhandel hat sich bis dato als nachhaltiges Nutzungskonzept erwiesen. Insbesondere das Eiscafe trägt zur Belebung des Platzes bei und ist zu einem Kommunikationspunkt in der Ortsmitte geworden.

<u>Nahversorgungsmarkt hat kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im Ortskern nicht beeinträchtigt</u>

Die Befürchtung, dass mit der Eröffnung des neuen (großflächigen) Marktes sowohl die Kleinbetriebe in der Standortgemeinde Maikammer als auch die Betriebe der benachbarten Nah- und Mittelbereiche (u.a. Edenkoben) wesentlich beeinträchtigt werden könnten, hat sich nicht eingestellt, auch nicht in den Sortimenten, die u.a. von Geschäften im Ortskern von Maikammer und dem neuen Markt angeboten werden. So ist das Angebot an Back- und Wurstwaren im historischen Versorgungsbereich grundsätzlich stabil geblieben. Unter dem Aspekt der aktuell noch freien bzw. vagabundierenden Kaufkraft (4,8 Mio. Euro) ist diese wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erklären. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist erfüllt und wird auch nach der Erweiterung der Nettoverkaufsfläche um rund 175 qm (Zulässigkeitsspielraum bis max. 200 qm) erfüllt bleiben, zumal durch die notwendige Schließung des kleinen Marktes (200 qm VKF) in der Ortsmitte diese Kaufkraft wieder frei geworden ist.

5.2. Ziele der Gemeinde – Gesamtstrategie

Die Gemeinde Maikammer als Grundzentrum verfolgt aus den zuvor genannten Entwicklungslinien und der dargelegten aktuellen Ausgangssituation folgende Ziele:

- Die Gewährleistung einer ausreichenden (Nah)-versorgung basiert auf zwei Säulen: den kleinteiligen, örtlichen Angeboten in den traditionellen Ortskernbereichen und einem (einzigen) zentralen Angebot in Form des großflächigen Nahversorgungsmarktes mit Vollsortiment am heutigen Standort.
- Mit einer weiteren Verbesserung der wohnstandortnahen Nahversorgung der Bevölkerung im angeschlossenen Nahbereich soll erreicht werden, die offenen Potentiale (freie Kaufkraftquote) nach dem Prinzip kurzer Wege und Konzentration von Angeboten effizienter zu nutzen. Für den gesamten Einzugsbereich soll dies durch die beabsichtige Stärkung des sehr gut angenommenen, großflächigen Lebensmittelmarktes erreicht werden, der in dieser Form der **einzige Markt im Nahbereich** bleiben wird. Mit der B-planänderung soll es daher möglich werden, das Angebot an die Kundenwünsche anzupassen und nachhaltig die sehr gute Kundenfrequenz und Tragfähigkeit des Marktes zu sichern.
- Zur Aufrechterhaltung und Stärkung der innerörtlichen Kleinbetriebe im Ortskernbereich von Maikammer hat die Gemeinde die Erstellung eines Ortskernentwicklungskonzeptes beschlossen und in einem ersten Schritt die Planungsleistungen für einen Rahmenplan bereits erteilt. Wesentliche Zielsetzung wird dabei die Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raumes sein (u.a. Marktplatz, Marktstraße, Frantz-Platz, Kirchplatz, Bürgerhaus, Lavendelgarten) i.V. mit der Ordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, einer besseren (fußläufigen) Vernetzung innerörtlicher Einrichtungen und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten. In diesem

Zusammenhang darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass die Kaufkraft im Nahbereich durch den Tourismus, der pro Jahr über 200.000 Übernachtungen verzeichnet, deutlich erhöht wird. Davon profitiert insbesondere der örtliche, inhabergeführte Einzelhandel in den historisch attraktiven Ortskernen. Zur Förderung dieser Maßnahmen hat sich die Gemeinde im Kooperationsverbund mit St. Martin und Kirrweiler für das Programm „Ländliche Zentren – kleiner Städte und Gemeinden“ im Februar 2015 beworben.

5.3 Beachtung von Belangen und Ziele der Raumordnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde von der unteren Raumordnungsbehörde (KV SÜW) und dem Verband Metropolregion Rhein-Neckar darauf hingewiesen, dass der 1. Änderung des Bebauungsplans die verbindlichen Vorgaben des Zielabweichungsbescheides (oberste Landesplanungsbehörde vom 06. Februar 2009) entgegenstehen, da im diesem Bescheid die zulässige Verkaufsfläche auf 1.500 qm begrenzt war.
Zeitlich parallel zur Durchführung der Beteiligungsverfahren wurde bei der SGD Süd (Obere Landesplanungsbehörde), die mittlerweile für ein Zielabweichungsverfahren zuständig ist, von der Gemeinde Maikammer ein Antrag auf Änderung des Raumordnungs- bzw. Zielabweichungsbescheides vom 06.02.2009 in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche gestellt.

<u>Durchführung und Ergebnis der Änderung des Zielabweichungsbescheides:</u>
Von der SGD Süd wurde gefordert, dass zusätzlich zu der hier vorliegenden Begründung, die bereits sehr ausführlich die Einhaltung sämtlicher Raumordnungsziele bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß den Vorgaben des LEP IV (hier Ziele Z57 bis Z60, S. 96-99 LEP IV) darlegt, insbesondere die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (Z60) durch externes Gutachten nachzuweisen ist. Vom Büro isoplan Saarbrücken wurde daher zusätzlich eine „Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Wasgau-Markts in der Ortsgemeinde Maikammer“ erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass
„ die städtebauliche Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte durch das Vorhaben aufgrund der geringen Umverteilungsquoten weder in der Standortsgemeinde Maikammer noch in den Nachbargemeinden beeinträchtigt wird. Es ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Gemeinden zu rechnen“.

In der Zeit von Februar bis März 2016 wurde von der SGD-Süd in ihrer Funktion als obere Landesplanungsbehörde ein Beteiligungsverfahren zur Änderung des Zielabweichungsbescheides durchgeführt. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen war der 15. März 2016.

Die SGD-Süd hat nach Behandlung und Abwägung der eingegangen Stellungnahmen der Änderung des Zielabweichungsverfahrens zugestimmt und mit Schreiben vom 01. April 2016 einen **positiven Bescheid** an die Ortsgemeinde gesendet. Der Bescheid beinhaltet folgende Änderung:

„Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der mittleren Hartwiesengewanne“ der Ortsgemeinde Maikammer zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelvollsortimentmarkts wird der Zielabweichungsbescheid des Ministeriums des Innern und für Sport vom 06.02.2009 (Az.: 14 900-331:37 TA-01-01) dahingehend geändert, dass die maximale zulässige Verkaufsfläche vom 1.500 qm um 175 qm auf 1.675 qm erweitert wird.

Die Verkaufsfläche wird daher auf exakt 1.675 qm erhöht.

5.4 Auswirkungen der 1. Änderungen

<u>Freier Anteil der Kaufkraftquote in der Nahversorgung unverändert</u>

Mit der zulässigen Erweiterung der Verkaufsflächen um rund **175 qm** bzw. von 1490 qm auf 1.500 qm wird es im Nahbereich des Grundzentrums auch weiterhin einen Kaufkraftabfluss bei der Nahversorgung geben. Durch die notwendige Aufgabe des kleinen Marktes in der Ortsmitte mit einer Verkaufsfläche von 200 qm ist der in dem Gutachten (Fa. Kapp) und der Marktuntersuchung (Büro Pröll) ermittelte, sogenannte vagabundierende Teil von rund **4,3 Mio. Euro** gleichgeblieben. Dieser nahversorgungsspezifische Kaufkraftanteil, der eindeutig in die **Zuordnung des Nahbereiches** fällt, wird auch weiterhin an die benachbarten Mittezentren (Edenkoben, Neustadt und Landau) abfließen. In der (rechnerischen) Bilanz bleibt daher die Vergrößerung der Verkaufsfläche vom WASGAU – Frischemarkt unter der zulässigen Abschöpfungsquote zurück. Die Aufgabe des Grundzentrums Maikammer die Bevölkerung im Nahbereich wohnstandortnah mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, kann daher auch nach Angebotsvergrößerung immer noch nicht in vollem Umfang erfüllt werden. Es wird nur die klaffende Versorgungslücke reduziert.

<u>Ziele der Raumordnung im vollen Umfang erfüllt</u>

Mit der Schaffung von Baurecht an diesem Standort im Jahr 2009 wurde bereits umfänglich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung hergestellt und durch das zusätzliche Gutachten (isoplan, SB) bzw. Änderung des Zielabweichungsbescheides bestätigt. Daher sind diejenigen Ziele, die ausschließlich die Wahl des Standortes begründen nicht mehr Gegenstand einer Rechtfertigung im Rahmen der 1. Änderung. Dies betrifft vor allem das städtebauliche Integrationsgebot im Sinne einer raumordnerischen Auslegung, die nach den bisherigen Erfahrungen mit der Raumordnung von dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ nach

BauGB abweicht, obwohl sich **Ziel 58** auf den Begriff nach BauGB bezieht. Die Standortentscheidung hat sich als ausgezeichnet erwiesen, der Markt verzeichnet eine überdurchschnittliche Kundenfrequenz. In diesem Zusammenhang muss auch ausdrücklich verdeutlicht werden, dass die im Einzelhandelskonzept (erstellt durch die GMA, Ludwigsburg im März 2010) getroffene Empfehlung einen zentralen Versorgungsbereich i.V. mit der Erstellung einer innenstadtrelevanten Sortimentsliste zur (künftigen) Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Falle des (kleinen) Grundzentrums Maikammer auszuweisen nicht erforderlich ist. Ein solches Planwerk würde ohne Steuerungsfunktion bleiben, da die weitere Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes außerhalb des zentralen Ortsbereiches (raumplanerisch) auszuschließen ist. Innerhalb des zentralen Ortsbereiches stehen dafür keine ausreichend großen und mit dem Umfeld konfliktfreien Flächen zur Verfügung. In der Begründung zum Ziel 58 des LEP IV steht auch, dass die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten und einer daraus abgeleiteten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere für Ober- und Mittelzentren gilt und nur im Einzelfall auch für Grundzentren eine Grundlage darstellen kann (vgl. S. 98. LEP IV von RLP). Dies ist hier nicht der Fall.

Abschließend findet nochmals eine Auseinandersetzung nur mit denjenigen Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (Seite 96-97) statt, auf die sich die 1. Änderung auswirken könnte.

- Ziel 57 - Zentralitätsgebot: Maikammer als Stammgemeinde innerhalb der (wiederhergestellten) Verbandsgemeinde hat den zentralörtlichen Status eines Grundzentrums. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von **max. 2.000 qm** zulässig.

- Ziel 60 – Nichtbeeinträchtigungsgebot: Nach Vergrößerung der Verkaufsfläche um max. 175 qm verbleibt – wie mehrfach zuvor dargelegt – innerhalb des Nahbereiches von Maikammer eine „Versorgungslücke“ in Höhe von **4,3 Mio. Euro** nicht abschöpfbarer Kaufkraft im Bereich einer wohnstandortnah zu gewährleistenden Grundversorgung. Dies entspricht bei einer angenommenen Flächenproduktivität von 3.500,- Euro/qm VK/Jahr einer vakanten Einzelhandelsverkaufsfläche von rund 1.200 qm. Durch die Erweiterung wird daher weder die Versorgungsfunktion benachbarter zentraler Orte, noch die (kleinteilige) Versorgungsfunktion in der Standortgemeinde Maikammer beeinträchtigt, zumal in der Standortgemeinde mit der Erweiterung nur der Wegfall des kleinen Marktes in der Ortsmitte kompensiert wird.

Städtebauliche und naturräumliche Verbesserung der Situation durch Rücknahme der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Die Umwandlung des (kleinen) Mischgebietes zu Parkplatz- und Grünflächen wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild und die naturräumlichen Funktionen aus. Denn die Herausnahme der Zulässigkeit für die Errichtung einer (gemischt) genutzten baulichen Anlage ist in dieser exponierten Ortsrandlage aus funktionalen und gestalterischen Gründen mit Vorteilen verbunden. Eine bauliche Anlage mit einer zulässigen Bauhöhe von 8,0 m wirkt an diese Stelle isoliert und kann generell nicht in das Raumgefüge der Ortslage integriert werden. Ein weiterer Vorteil ist die Reduzierung der Eingriffe in die (natürliche) Bodenfunktion durch Versiegelung.

Keine Auswirkungen auf verkehrstechnische Abläufe – Parkplatzerweiterung nur im Bedarfsfall

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der mittleren Hartwiesengewanne“ im Jahr 2009 wurden die Verkehrsabläufe beurteilt und die Anzahl (notwendiger) Parkplätze bzw. Parkplatzflächen bestimmt. In diesen Nutzungsansprüchen waren der Erschließungsverkehr und der Parkplatzbedarf des Mischgebietes enthalten. Insgesamt wurde eine Fläche für die Errichtung zwischen 100 – 110 Stellplätzen festgesetzt, davon 7 Stellplätze für das Mischgebiet. Hergestellt wurden **112 Stellplätze**. Mit der 1. Änderung besteht die Möglichkeit zur Herstellung von weiteren rund 22 Stellplätzen. Zieht man den Parkplatzbedarf des entfallenen Mischgebietes ab, so ergibt sich eine (optionale) Vergrößerung der Parkplatzanzahl, die ausschließlich dem Frischemarkt dient von rund 30 Stellplätzen. Wird für den Parkplatzbedarf ein Mittelwert (= 1 Stellplatz pro 15 qm/Verkaufsfläche) gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen von RLP über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom Juli 2000 zugrunde gelegt, dann reicht das heutige Parkplatzangebot von 112 Stellplätzen auch nach Erweiterung des Marktes aus (= 1.675 qm : 15 = 112 Stellplätze). Bei dieser Richtzahl ist der Anteil, der mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt besucht, nicht berücksichtigt.

Insgesamt wirkt sich die erste Änderung des Bebauungsplans in allen, städtebaulich zu berücksichtigenden Belangen positiv aus. Die Ziele der Raumordnung werden in allen Punkten beachtet.

6. Hinweise

Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ging folgender Hinweis ein:

1. SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der Schutzzone III des am 09.09.2014 zugunsten der Verbandsgemeinde Edenkoben neu

festgesetzten Wasserschutzgebietes liegt. Es wird darum gebeten die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 35 vom 22.09.2014) zu beachten.

7. Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der mittleren Hartwiesengewanne“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1. Änderungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **20. Februar 2015** die 1. Änderung des Bebauungsplans **„In der mittleren Hartwiesengewanne“** beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am **15.04.2016** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **19.05.2015** den Entwurf von der 1. Änderung des Bebauungsplans **„In der mittleren Hartwiesengewanne“** angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **21.05.2015** und **16.06.2016** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **21.04.2016** bis einschließlich **06.05.2016** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **15.04.2016** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungsnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **07.06.2016** und **12.07.2016** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **12.07.2016** die 1. Änderung des Bebauungsplans **„In der mittleren Hartwiesengewanne“**, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Maikammer, ...

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

5. Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung (1. Änderung) stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Die 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, ...

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

6. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans **„In der mittleren Hartwiesengewanne“** sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **…….. 2016** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung in Kraft.

Maikammer, ...

.....
Karl Schäfer, Bürgermeister

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt (mehrfach) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, (GVBl. S. 77), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), in der der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom n22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724), in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung