



## **Kapitel 1: Planungserfordernis / Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Heideweg – West“, Änderungsplan VIII der Ortsgemeinde Maxdorf werden Festsetzungen des Bebauungsplanes – Änderung IV mit Rechtsverbindlichkeit aus dem Jahr 1989 teilweise aufgehoben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus den 80er Jahren hat u.a. Festsetzungen für den Standort eines Altenwohn- und –pflegeheimes und deren Folgeeinrichtungen, für Wohnungsbauten unterschiedlicher Nutzer sowie für den Standort eines SB – Marktes getroffen. Das Projekt wurde zwischenzeitlich, etwa 20 Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplan – Änderung vollständig verwirklicht.

Der Bebauungsplan „Heideweg – West“, Änderungsplan VIII erfasst das Grundstück des bestehenden SB – Marktes und teilweise die angrenzende Grünfläche im Eigentum der Ortsgemeinde Maxdorf. Das Ziel dieser Bebauungsplan – Änderung liegt darin, den bestehenden SB – Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit etwa 590 qm auf eine Verkaufsfläche von etwa 795 qm zu erweitern.

Diesem Erweiterungsziel stand der Bebauungsplan „Heideweg – West“, Änderungsplan IV in seiner alten Fassung entgegen. In den Festsetzungen aus den 80er Jahren wird die Obergrenze der Verkaufsfläche im Mischgebiet auf 595 qm begrenzt (Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen; Einschränkung der Art der baulichen Nutzung). Ferner erlauben auch die überbaubaren Grundstücksflächen keine Erweiterung des SB – Marktes. Die Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere zur Deckung des täglichen Bedarfs, hat in den letzten beiden Jahrzehnten gezeigt, daß ein SB – Markt mit einer Verkaufsfläche von 590 qm in der Innerortslage nur noch bedingt von Kunden angenommen wird.

Weitere Ziele der Bebauungsplan – Änderung sind nicht gegeben. Das Ziel der Verkaufsflächen – Erweiterung ist ein städtebauliches Ziel in Übereinkunft mit den Inhalten des Baugesetzbuches, § 1, Abs. 6, Ziffer 8 (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Der Änderungsplan VIII des Bebauungsplanes „Heideweg – West“ der Ortsgemeinde Maxdorf verfügt über eine Fläche des Geltungsbereichs von 4.200 qm oder 0,42 ha. Diese Fläche setzt sich aus einem Mischgebiet von 3.285 qm und einer öffentlichen Grünfläche von 917 qm zusammen. Mit der Erweiterung des SB – Marktes (einschließlich unbebautem Randstreifen) werden 126 qm öffentliche Grünflächen zusätzlich beansprucht.

## **Kapitel 2: Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplan – Änderung**

Das Verfahren für den Bebauungsplan „Heideweg – West“, Änderungsplan VIII ist im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt worden. Mit der Bebauungsplan – Änderung und der Beanspruchung einer öffentlichen Grünfläche von 126 qm werden die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die Grundzüge des Ursprungsplanes „Heideweg – West“ aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens nicht tangiert.

Durch die Geringfügigkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft (innerörtliche Grünfläche) ist die Aufstellung eines Umweltberichts sowie die Erstellung eines landespflegerischen Begleitplanes entbehrlich.

Der Änderungsplan VIII des Bebauungsplanes „Heideweg – West“ der Ortsgemeinde Maxdorf basiert auf folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch die Fassung vom 21. Dezember 2006;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert in der Fassung vom 22. April 1993;
- Landesbauordnung des Landes Rheinland – Pfalz vom 24. November 1998, zuletzt geändert in der Fassung vom 28. September 2005;
- Gemeindeordnung Rheinland – Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert in der Fassung vom 2. März 2006;
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Die Einstufung der Bebauungsplan – Änderung in das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a des BauGB hat die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit ebenso entbehrlich gemacht wie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Eine zum Bebauungsplan begleitende Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf wird aus Gründen der Geringfügigkeit nicht erwogen, auch wenn das Baugebiet (Mischgebiet) in geringem Maß eine innerörtliche Grünfläche (Fläche für den Gemeinbedarf) beansprucht.

Die Festsetzung der Nutzungsart „Mischgebiet“ basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heideweg-West“, Änderungsplan IV (Rechtsverbindlichkeit 1989); für das Grundstück des SB-Marktes sowie für ein weiteres, südlich gelegenes Grundstück setzt dieser alte Änderungsplan ebenfalls „Mischgebiet“ fest. Bereits dieser alte Änderungsplan wurde in den späten 80er Jahren, bezogen auf das Baugrundstück, nicht exakt aus dem damaligen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf entwickelt. Dieser beinhaltete die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“. Da diese Darstellung auch heute noch Gültigkeit besitzt, behält sich die Verbandsgemeinde Maxdorf vor, in einem denkbaren Konflikt den Flächennutzungsplan im Rahmen der nächsten großen Änderung der bereits seit zwei Jahrzehnten gegebenen Situation anzupassen.

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Heideweg-West“, Änderungsplan VIII wurde gemäß §3, Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 14. Juli 2008 – 13. August 2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 27. Juni 2008 die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Insbesondere die Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein – Pfalz – Kreis (Untere Landesplanungsbehörde) ist Veranlassung gewesen, über die Inhalte des Bebauungsplanes neu zu beschließen und die Öffentlichkeit erneut am Verfahren zu beteiligen. Als bedenklich und möglicherweise rechtsanfällig wurde die Einschränkung des „Mischgebietes“ auf die alleinige SB-Markt-Nutzung gesehen. Dies wäre zulässig gewesen, wenn der ursprüngliche Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Heideweg-West“, Änderungsplan IV mit südlich gelegenen Mischgebiet weiter Gültigkeit gehabt hätte. Auf dem südlich gelegenen Mischgebiets – Grundstück besteht jedoch kein Planungserfordernis.

In der Zeit vom 11. Mai 2009 bis zum 10. Juni 2009 wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3, Abs. 2 des BauGB (einschl. erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Heideweg – West, Änderung VIII“ wurde vom Rat der Ortsgemeinde Maxdorf am 8. Oktober 2009 als Satzung beschlossen.

### **Kapitel 3: Situation des innerörtlichen Einzelhandels / Verkaufsflächengröße / Grundflächenzahl**

Alle Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, die in den 70er oder 80er Jahren erstellt wurden, stehen in den Innerortslagen vor ähnlichen oder gleichen Problemen:

- Es besteht eine Konkurrenzsituation mit gleichartigen Einzelhandelsbetrieben, gelegen am Stadt- oder Ortsrand, die für motorisierte Kunden eine erleichterte Anfahrt besitzen.
- Die Anpassung der innerörtlichen Einzelhandelsbetriebe an neue Markterfordernisse ist ungleich schwieriger, da diese Anpassungen in der Regel mit der Erweiterung von Verkaufsflächen und zusätzlichen Stellplatzangeboten verbunden sind, für die es innerorts keine ausreichenden angrenzenden Flächen gibt.
- Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel nur dann konkurrenzfähig, wenn das Warenangebot zeitgemäßer angeboten wird; dies ist kundenfreundlich deutlich verbunden mit der Erweiterung des Platzangebotes.
- Einzelhandelsbetriebe in der Innerortslage stehen vor dem Problem der nächtlichen Anlieferung von Waren, verbunden mit der Folge, daß der Motoren- und Entladeverkehr mit der Wohnruhe der Anwohner konkurriert. Die veränderten Öffnungs- und Ladenschlußzeiten im Einzelhandel haben dieses Problem noch verstärkt, da der Einzelhandel noch mehr als zu früheren Zeiten auf nächtliche Anlieferzeiten angewiesen ist.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Maxdorf konzentriert sich die Einzelhandelssituation, bezogen auf den Betrieb des SB – Märkte (unabhängig von kleineren Versorgungsgeschäften, beispielsweise in der Hauptstraße) im Wesentlichen auf vier Einzelstandorte:

- Standort in der Ortsgemeinde Maxdorf am östlichen Ortsausgang in Richtung Ludwigshafen – Oggersheim mit einer Verkaufsflächengröße, die den Status eines Sondergebietes erreicht hat.
- Standort in der Ortsgemeinde Maxdorf am nordöstlichen Ortsausgang in Richtung Lamsheim (Verkaufsfläche unterhalb des Maßstabes der Großflächigkeit).
- Standort in der Ortsgemeinde Fußgönheim (nördlicher Ortsrand) mit einer Verkaufsfläche unter dem Maßstab der Großflächigkeit.
- Innerörtlicher Standort im Baugebiet „Heideweg – West“ an der Kurpfalzstraße mit einer Verkaufsfläche deutlich unter dem Maßstab der Großflächigkeit.

Der Standort des bestehenden SB – Marktes wird als Nahversorgungsmarkt eine Standortsicherung erfahren, um für das Baugebiet beidseitig der Kurpfalzstraße und für angrenzende Baugebiete die Versorgung für Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Die Konkurrenzfähigkeit dieses innerörtlichen Marktes ist allerdings abhängig von der Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche; dies zu dem Zweck, Waren zeitgemäßer anzubieten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten, die einschränkenden Festsetzungen zur Verkaufsfläche (Obergrenze von 595 qm) des alten Bebauungsplanes

(„Heideweg – West“, Änderungsplan IV) aufzuheben und durch eine neue Festsetzung zu ersetzen (Obergrenze der Verkaufsfläche 799 qm). Zudem wird in den Festsetzungen der Begriff „Discounter“ verankert.

Der Begriff des „Discounters“ sowie die Begrenzung der Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen kann nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 (4 CN 3.07) begründet werden, auch wenn das Urteil nur indirekt auf den vorliegenden Sachverhalt in der Ortsgemeinde Maxdorf anwendbar ist. Bei dem Fall ging es um die Frage, ob eine Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baugebietsbezogener und betriebsunabhängiger Festsetzungen zu Verkaufsflächenbegrenzungen gegeben ist (Sondergebiet „Einzelhandel“). Folgenden Tenor hat das Urteil:

- Eine Festsetzung baugebietsbezogener, betriebsunabhängiger Verkaufsflächenbegrenzungen ist unzulässig.
- Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze war mit einer detaillierten Eingrenzung von Warensortimenten verbunden.

In seiner Urteilsbegründung trifft das Bundesverwaltungsgericht weitergehende Aussagen, die im Umkehrschluss auf das vorliegende Baugebiet in der Ortsgemeinde Maxdorf Anwendung finden können:

- Die Verkaufsflächenbegrenzung ist nicht auf ein größeres Baugebiet mit der Möglichkeit mehrerer Einzelhandelsbetriebe bezogen, sondern auf ein kompaktes Grundstück mit überschaubarer und bekannter Einzelhandelstätigkeit.
- Wenn detaillierte Festsetzungen über Warensortimente unzulässig sind, so vermittelt das Urteil den Gemeinden eine weitgehende Dispositionsbefugnis, einzelne Anlagen des Einzelhandels zu beschreiben (im vorliegenden Fall: Discounter).

Durch die Festsetzung des „Mischgebietes“ als Art der baulichen Nutzung ist die Obergrenze der Verkaufsfläche aufgrund der aktuellen Rechtsprechung begrenzt (800 qm). Diese Obergrenze kann allerdings im vorliegenden Fall nicht erreicht werden, da der Bebauungsplan durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt und zudem eine zweite Verkaufsebene durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zulässt.

Die Einschränkung des Mischgebietes rechtfertigt sich nach § 1, Abs. 5 der BauNVO; unter praktischen Erwägungen kommen andere Nutzungen als die eines SB-Marktes nicht in Frage. Die Einschränkung schließt allerdings weitergehende Nutzungen im Mischgebiet (beispielsweise „Wohnen“) nicht aus, obwohl es eher unwahrscheinlich ist, aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Gebäudehöhen die Funktion „Wohnen“ zu entwickeln.

Mit der Erweiterung des SB – Marktes (bestehende Verkaufsfläche von 590 qm) um etwa 205 qm zusätzlicher Verkaufsfläche wird erwartet, dass sich die innerörtliche Einzelhandelsstruktur in diesem Gemeindegebiet stabilisiert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um Flächen für zusätzliche Warenangebote, sondern um Flächen, die bei gleichem Warenangebot mehr und damit kundenfreundlichere Flexibilität zulassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,275 entspricht dem Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche zu anrechenbarer Grundstücksfläche. Bodenversiegelungen, beispielsweise durch die Vielzahl von Stellplätze, bleiben von dieser Bilanzierung unberücksichtigt.

Es besteht nach Vorgesprächen die Auffassung der überörtlichen Behörden (Kreisverwaltung, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Verantwortliche der Raum-

ordnung und Landesplanung), dass der bestehende Standort des SB – Marktes zu erhalten und auszubauen ist.

#### **Kapitel 4: Erschließung / Grünordnung / Stellplatzangebot**

Der Änderungsplan VIII zum Bebauungsplan „Heideweg – West“ wird am äußeren Rahmen des bestehenden SB – Marktes wenig ändern, abgesehen von seiner baulichen Erweiterung nach Westen in einer Breite von 6,0 m und einer Länge von etwa 35 m. Folgende Sachverhalte haben, auch mit der Änderung des Bebauungsplanes unverändert Gültigkeit:

- Die verkehrstechnische Erschließung (PKW – Verkehr, Anlieferung von Waren, Abfallentsorgung) des SB – Marktes erfolgt über die Kurpfalzstraße. Der Standort der Warenanlieferung im Norden des Gebäudes (Anlieferzone und Rangierfläche) ändert sich nicht.
- Eine verkehrstechnische Erschließung des SB – Marktes über die im Osten angrenzende Speyerer Straße ist unzulässig.
- Die Erweiterung des SB – Marktes erfordert die Aufgabe eines Teils der innerörtlichen Grünfläche von 126 qm.
- Das Stellplatzangebot und die Randbegrünung der bestehenden Außenanlagen werden nicht verändert.
- Die bestehende Wegführung in der öffentlichen Grünfläche westlich des SB – Marktes wird durch die Markterweiterung nicht tangiert.

Das derzeitige Angebot zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück liegt bei 66 Stellplätzen. Dies entspricht einer Ausstattungsquote von 8,94 qm Verkaufsfläche je Stellplatz. Als Folge der Erweiterung des SB – Marktes wird sich die Ausstattungsquote auf 12,05 qm Verkaufsfläche je Stellplatz erhöhen. Es kann im vorliegenden Fall verantwortet werden, auf ein zusätzliches Stellplatzangebot aus folgenden Gründen zu verzichten:

- Nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Landes Rheinland – Pfalz vom 24. Juli 2000 liegt das Stellplatz – Spektrum für Läden und Geschäftshäuser bei einem Stellplatz für 30 – 40 qm Verkaufsnutzfläche. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird ein Stellplatz je 10 – 20 qm Verkaufsnutzfläche gefordert.
- Konflikte mit der angrenzenden Bodennutzung, daß die Stellplatz – Zahlen in der Vergangenheit (auch zu Verkaufsspitzenzeiten) nicht ausreichend gewesen sind, gab es in der Vergangenheit nicht.
- Eine Erweiterung des Stellplatz – Angebotes wäre nur dann realisierbar, wenn zusätzliche öffentliche Grünflächen im Eigentum der Ortsgemeinde Maxdorf beansprucht werden. Dies ist fachlich nicht sinnvoll und wird möglicherweise Konflikte hervorrufen, die unerwünscht sind (Verlust öffentlicher Grünflächen und Verlagerung von Teilen der Stellplatzflächen westlich des Marktes oder auf Geländestreifen, die dem Verkehrsbegleitgrün vorbehalten sind).

Die Erweiterung des SB – Marktes in westlicher Richtung beinhaltet einen Verlust bestehender öffentlicher Grünflächen um 126 qm. Dieser Flächenverlust rechtfertigt aufgrund seiner Geringfügigkeit keine umfangreiche Kompensationsberechnung und keine förmlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ortsgemeinde Maxdorf kann allerdings von der Möglichkeit Gebrauch machen, im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit dem Marktinvestor die Aufwertung einer anderen Fläche im Gemeindegebiet von Maxdorf zu fordern.

### **Kapitel 5: Bauordnungsrechtliches Verfahren**

Nach Rechtskraft oder Planreife des Bebauungsplanes „Heideweg – West“, Änderungsplan VIII folgt ein bauordnungsrechtliches Verfahren als Voraussetzung baulicher Einzelmaßnahmen. Der Erweiterungsbereich des SB – Marktes, der auf der öffentlichen Grünfläche (heute im Eigentum der Ortsgemeinde Maxdorf) verwirklicht werden soll, erfordert eine normale Abstandsfläche gemäß § 8 der Landesbauordnung Rheinland – Pfalz von mindestens 3,0 m (Abstandsfläche auf eigenem Baugrundstück).

Zur Sicherung der öffentlichen Grünfläche ist es jedoch sinnvoll, den Abstand der neuen Gebäudekante bis zur Grundstücksgrenze auf ein Maß von 0,5 m zu begrenzen, um ein Höchstmaß an Eigentum der öffentlichen Grünfläche in der Hand der Ortsgemeinde Maxdorf zu behalten. Das bedeutet, daß große Teile der späteren Abstandsflächen nicht auf privatem Eigentum, sondern auf öffentlichen Grünflächen gelegen sind. Eine grundsätzliche Zulässigkeit nach dem Bauordnungsrecht dazu ist gegeben, sofern der Grundstückseigentümer, die Ortsgemeinde Maxdorf dazu ihr Einverständnis erklärt.

Auf die Eintragung einer Baulast (Abstandsflächenbaulast) kann verzichtet werden, weil nur ein geringer Teil der öffentlichen Grünfläche als Abstandsfläche benötigt wird (die Notwendigkeit der Abstandsflächenbaulast wäre dann gegeben, wenn die Abstandsfläche über die halbe Breite der Grünfläche hinausgehen würde).

### **Kapitel 6: Anregungen und Bedenken / Abwägungen**

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Heideweg-West“, Änderungsplan VIII wurde in der Zeit vom 14. Juli 2008 – 13. August 2008 gemäß §3, Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben der Verwaltung vom 27. Juni 2008 wurden die von der Planung tangierten Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Für die weiteren Planungsschritte wurden folgende Abwägungen getroffen:

- Eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Neustadt a.d. Weinstraße im einstweiligen Rechtschutzverfahren, das die Obergrenze der Verkaufsfläche für einen SB-Markt am Standort „Heideweg-West“ mit 400 qm beziffert, ist nicht auf die heutige Situation übertragbar. Geändert haben sich die planungsrechtlichen Grundlagen, die Bevölkerungsentwicklung und das Kaufverhalten von Kunden.
- Dem Marktbetreiber sowie dem Investor geht es darum, den Marktstandort grundsätzlich als Nahversorgungsstandort zu sichern.
- Mit der Markterweiterung um 205 qm Verkaufsfläche nimmt die LKW - Verkehrsbelastung durch Anlieferverkehre nicht zu.
- Orts- und Verbandsgemeinde haben ausreichend Maßnahmen ergriffen, das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsgeschwindigkeit in der angrenzenden Kurpfalzstraße (Hauptsammelstraße des Baugebietes) einzugrenzen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung zu Bebauungsplänen während der Ferienzeiten ist ausdrücklich zulässig.

- Die Bebauungsplan – Änderung dient nicht dazu, zusätzliche Kunden aus Nachbargemeinden zu gewinnen. Es geht um die Erhaltung des Marktstandortes und um die Versorgung der Bewohner des Baugebietes „Heideweg-West“ mit Waren des täglichen Bedarfs.
- Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den bestehenden SB-Markt steht nicht in Abhängigkeit zur Einzelhandelsentwicklung am östlichen Ortsrand der Gemeinde Maxdorf.
- Aus Gründen der Rechtsicherheit werden die Inhalte des Bebauungsplanes „Heideweg-West“, Änderungsplan VIII neu gefasst und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung neu offen gelegt.
- Rechtsicher erscheint es, gemäß §1, Abs. 5 der BauNVO nicht mehr die SB-Markt-Nutzung als alleinige Nutzung vorzusehen, sondern das Nutzungsspektrum planungsrechtlich zu erweitern, auch wenn die Praxis auf die alleinige Nutzung zu Einzelhandelszwecken hinausläuft.
- Aus Gründen der Rechtssicherheit wird im Bebauungsplan die Obergrenze der Verkaufsfläche mit 799 qm festgeschrieben und der Begriff „Discounter“ in den Festsetzungen verankert.

Bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11. Mai 2009 bis zum 10. Juni 2009 wiederholte ein Ehepaar aus der Kurpfalzstraße seine Anregungen und Bedenken, die allerdings durch die Abwägung im Ortsgemeinderat Maxdorf im Frühjahr 2009 bereits ausgeräumt worden sind.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat keine gegenteiligen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Heideweg – West“, Änderungsplan VIII ergeben, abgesehen von einer Anregung zur rechtlichen Klarstellung der textlichen Festsetzungen.

Begründung zum Bebauungsplan „Heideweg – West“, Änderung VIII

Aktuelle Fassung: 12. Oktober 2009

Planungsbüro für Hochbau  
Mathias Kempf