

ORTSGEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „IM REFF – ÄNDERUNG 3“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2025

Inhalt

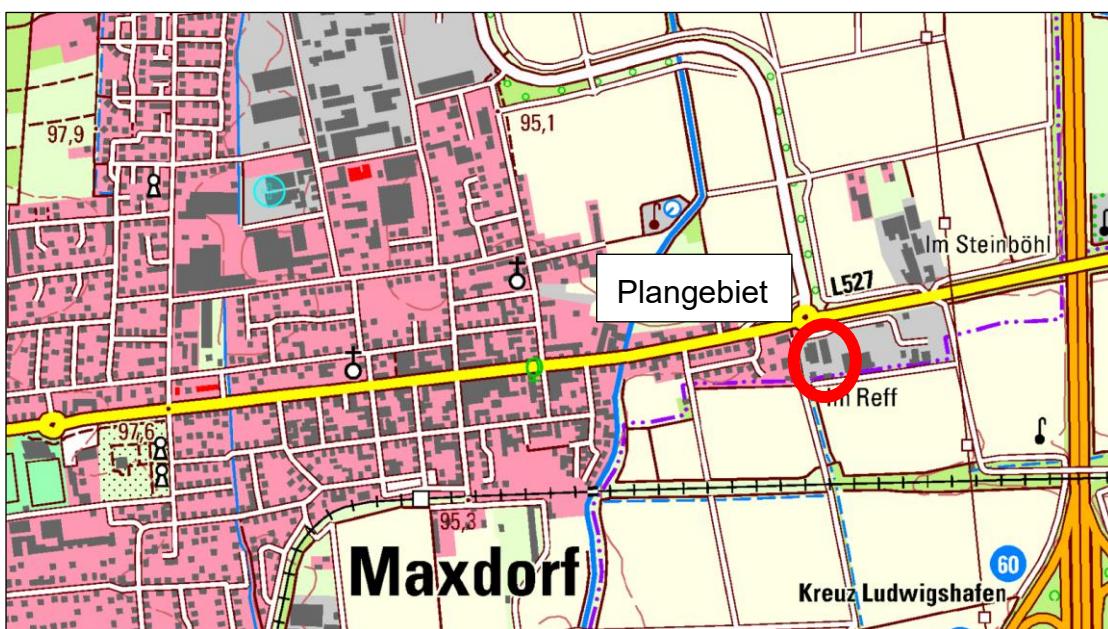
1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart.....	5
2.3. Ursprüngliches Baurecht	6
2.4. Bebauungspläne im Umfeld.....	8
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.1. Regionalplanung.....	9
3.2. Flächennutzungsplan.....	11
4. Bestandssituation im Plangebiet.....	12
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	12
4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
4.4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	14
4.4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	14
4.4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	14
4.5. Immissionsschutz	14
4.6. Artenschutz.....	15
4.7. Denkmalschutz	15
4.8. Sturzflutgefährdung	16
5. Darstellung des Vorhabens.....	17
6. Inhalte des Bebauungsplans.....	18
6.1. Änderung der Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
6.1.2. Sonstige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6.3. Verkehrerschließung.....	18
6.4. Grünordnung.....	19
6.5. Ver- und Entsorgung, Umgang mit dem Niederschlagswasser	19
7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	19
7.1. Räumliches Einzugsgebiet	20
7.2. Kaufkraft im Untersuchungsraum	21
7.3. Umsatzprognose für die Planvorhaben.....	22
7.4. Umsatzzuwachs am Vorhabenstandort	23
7.5. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben	25

Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 3“
Satzungsfassung vom 13.11.2025

7.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	25
8. Bodenordnung	27

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Maxdorf innerhalb des Gewerbegebietes „Im Reff“. Es wird im Osten durch das Gelände eines Supermarktes und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen schließen ein gewerblich genutztes Grundstück und der gemeindliche Bauhof an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Im Reff“, die an die Landesstraße L 527 anschließt, begrenzt.



Lage in der Ortsgemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Im Reff“, Flurstück 4287/1,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4271,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1142 und 4270,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4269/4 und 4270.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4269/1 und 4269/3 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietumgrenzungen sowie der einbezogenen Flurstücke wird aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Eine Drogeriemarktkette beabsichtigt eine Erweiterung ihrer bereits bestehenden Filiale in Maxdorf, Im Reff 1c. Die Verkaufsfläche soll von 670 m² auf bis zu 750 m² erhöht werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch einen Anbau erfolgen. Dieser wird zum Hauptgebäude hin abgestuft gebaut werden. Mit der Erweiterung soll die Filiale an die aktuellen Erfordernisse des Betreibers, aber auch der Kunden angepasst werden.

Für den Bereich des Marktstandorts ist der Bebauungsplan "Im Reff – Änderung 1" aus dem Jahr 2012 maßgebend. Das dort festgesetzte Baufenster für eine Flächenerweiterung ist deutlich ausreichend. Auch die Grundflächenzahl kann eingehalten werden. Eine Abweichung ergibt sich jedoch in Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. Diese ist im gültigen Bebauungsplan auf maximal 680 m² begrenzt.

Die geplante Erweiterung kann daher auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Zugleich kommt eine Befreiung nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Somit wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens einer Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Maxdorf ist der bestehende Drogeriemarkt ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Nahversorgung. Sie sieht daher

- im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung, aber auch
- aufgrund des Versorgungsauftrags, der der Ortsgemeinde Maxdorf durch die raumordnerische Funktion als Grundzentrum zukommt,

das Erfordernis, für diesen Markt einen planungsrechtlichen Rahmen zu gewährleisten, der einen dauerhaften Betrieb des Marktes erwarten lässt.

Die Ortsgemeinde Maxdorf strebt daher die Anpassung der bestehenden Bebauungsplanänderung „Im Reff – Änderung 1“ an, um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Drogeriemarkts planungsrechtlich zu ermöglichen.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks in einem bestehenden Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
 - keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 3“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Reff“. Dieser setzte für den Geltungsbereich der „Änderung 3“ ursprünglich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest. Westlich und südlich hiervon setzte er ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest. Östlich des Bereichs ist ein Sondergebiet mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² mit einer GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Im Osten seines Geltungsbereichs setzt er ebenfalls ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 fest.

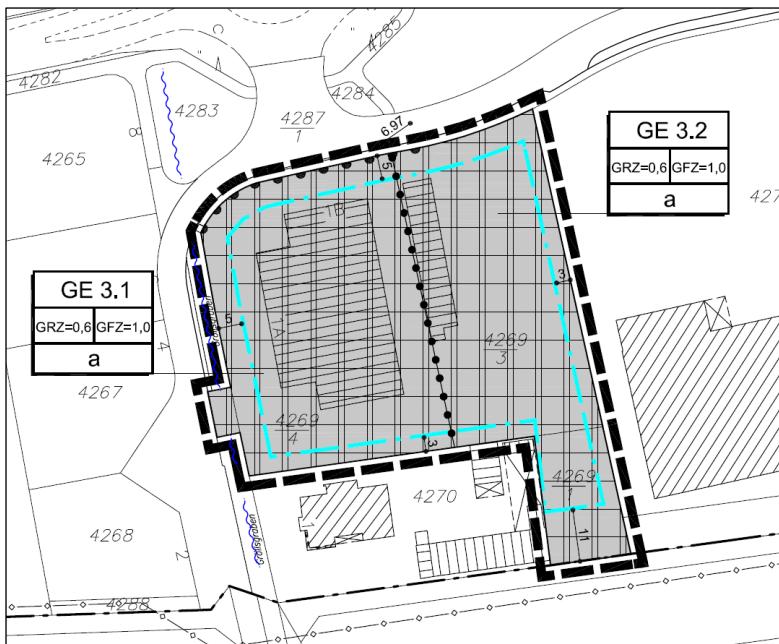


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Reff“.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Im Reff – Änderung 1“, die am 26.04.2012 als Satzung beschlossen wurde, erfolgte eine Änderung der Festsetzung von einer Fläche in Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet. Mit dieser

*Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 3“
Satzungsfassung vom 13.11.2025*

Änderung wurde einerseits dem reduzierten Flächenbedarf des kommunalen Bauhofs Rechnung getragen und andererseits die planungsrechtliche Grundlage für die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines Drogeremarkts geschaffen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“.

Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- In den Gewerbegebieten GE 3.1 und 3.2 sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In den Gewerbegebieten GE 3.1 und 3.2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 3.1 sind darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert.
- Im Gewerbegebiet GE 3.2 sind Einzelhandelsnutzungen nur für die Sortimente Drogierwaren sowie - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogierwaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltwaren und Kinderbekleidung zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 680 m².
- Unterhalb der Geländeoberfläche sind Aufenthaltsräume unzulässig.

Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Die maximal zulässige Traufhöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut, beträgt 6,50 m.
- Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,00 m.

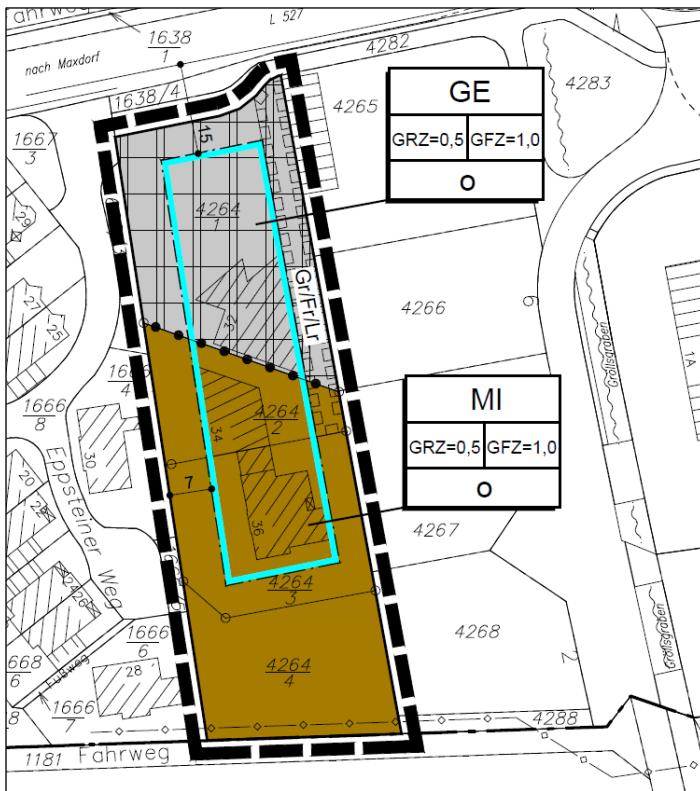
Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein. Mit Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zur Dachform setzt der Bebauungsplan fest, dass für Büro- und Wohngebäude nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° , für sonstige Gebäude nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° sowie Flachdächer zulässig sind.

2.4. Bebauungspläne im Umfeld

Im Westen des Plangebiets befindet sich die zweite Änderung des Bebauungsplans „Im Reff“, die innerhalb ihres Geltungsbereichs sowohl ein Gewerbegebiet als auch ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 festsetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 2“.

Nördlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsumgebung Ost“. Dieser setzt im Wesentlichen die Verkehrsfläche der Kreisstraße K2 und deren Randbegrenzung sowie grünordnerische Festsetzungen fest.

3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Regionalplanung

Gemeindefunktion

Die Ortsgemeinde Maxdorf ist besitzt die zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“. Der raumordnerisch zugeordnete Verflechtungsbereich umfasst die übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Als Grundzentren soll Maxdorf über den eigenen Bedarf hinaus den überörtlichen Grundversorgungsbedarf der übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sichern.

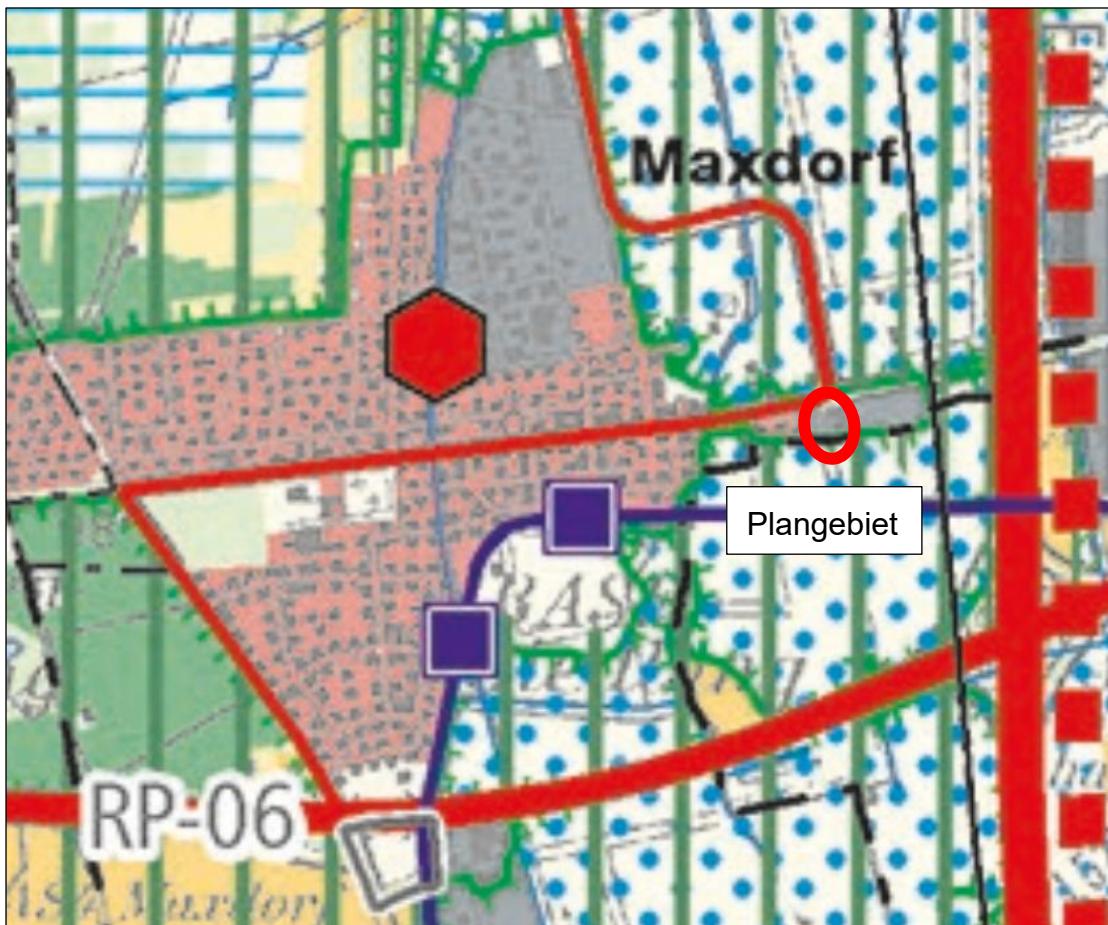
Die Ortsgemeinde Maxdorf ist jedoch in Bezug auf die weitere gewerbliche Entwicklung auf eine Eigenentwicklung beschränkt. Dabei ist die Flächenvorsorge an den potenziellen Erfordernissen der ortsansässigen Betriebe (Eigenbedarf) auszurichten. Dies gilt sowohl für die Erweiterung von Betrieben am bestehenden Standort als auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Standortverlagerungen innerhalb der Kommune. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.

Flächendarstellung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Die angrenzenden Flächen westlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, weiter westlich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Flächen im nördlichen und südlichen Umfeld sind als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dargestellt und liegen, gemäß den regionalen Zielen, innerhalb der Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und eines Regionalen Grünzugs.

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 527 und die von dieser im Bereich des Plangebiets ausgehende und in Richtung Norden verlaufende Kreisstraße K2 sind als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß der Beschlussfassung vom 15.12.2023 keine veränderten Darstellungen.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Einzelhandelsbezogene Zielvorgaben

Aufgrund des unmittelbar benachbart gelegenen REWE-Vollsortimentmarkts werden für das Plangebiet auch die einzelhandelsbezogenen Zielaussagen des Regionalplans relevant, da Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die eine Funktionseinheit bilden, wie Einzelhandelsgroßprojekte zu beurteilen sind.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).

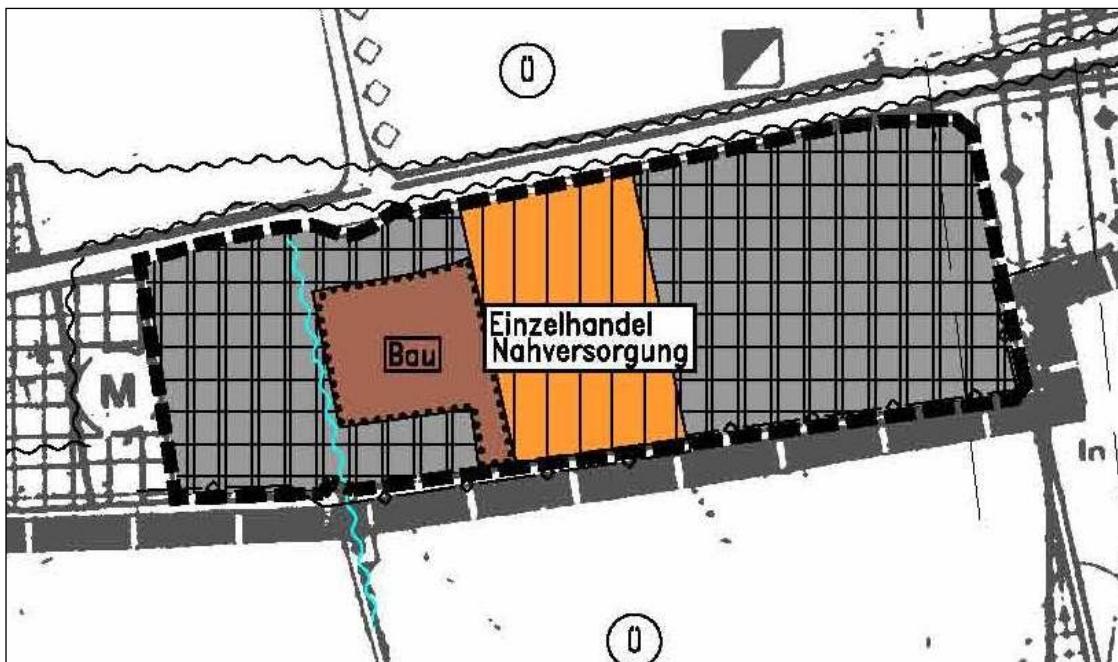
Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte bis maximal 1.600 m² Verkaufsfläche auch Standortgemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern in Betracht, wenn dies ausschließlich zu Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

- Verkaufsfläche, Waren sortiment und Einzugsbereich von Einzelhandels großprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

3.2. Flächennutzungsplan

Das Gewerbegebiet „Im Reff“ wurde im Rahmen der II. Änderung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich verankert. Für den Bereich des

Planungsgebietes erfolgte eine Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“.



Planzeichnung der II. Änderung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Reff“ konnte damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da bereits der Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wurde, konnte der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden. Insofern kann für die Änderung 3 zum Bebauungsplan „Im Reff“ von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche ausgegangen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im Bereich der Flurstücke 4269/1 und 4269/3 durch einen Drogeriemarkt der Fa. dm gewerblich genutzt. Es besteht eine Filiale mit einer Verkaufsfläche von 670 m² mit zugehörigen Stellplätzen auf der östlichen bzw. südöstlichen Seite. Die Fläche ist zu mindestens 90 % versiegelt. Westlich der Filiale befindet sich der gemeindliche Bauhof. Diese Fläche ist zu nahezu 100 % versiegelt.

Weiter in westlicher Richtung schließt der Siedlungskörper der Ortsgemeinde Maxdorf mit überwiegender Wohnnutzung an. Östlich schließt ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage an. Weiter östlich befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Sowohl im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 527, als auch im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: LANIS, Stand 2021).

4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Straße „Im Reff“ verkehrlich und durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung erschlossen.

4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch die Nutzung der Fa. dm im Bereich der Flurstücke 4269/1 und 4269/3 zu mindestens 90 % versiegelt. Der westliche Teil des Plangebiets, entsprechend das Flurstück 4269/4, das durch den gemeindlichen

Bauhof genutzt wird, ist zu nahezu 100 % versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind durch strukturarme Wiesenflächen geprägt.

4.4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

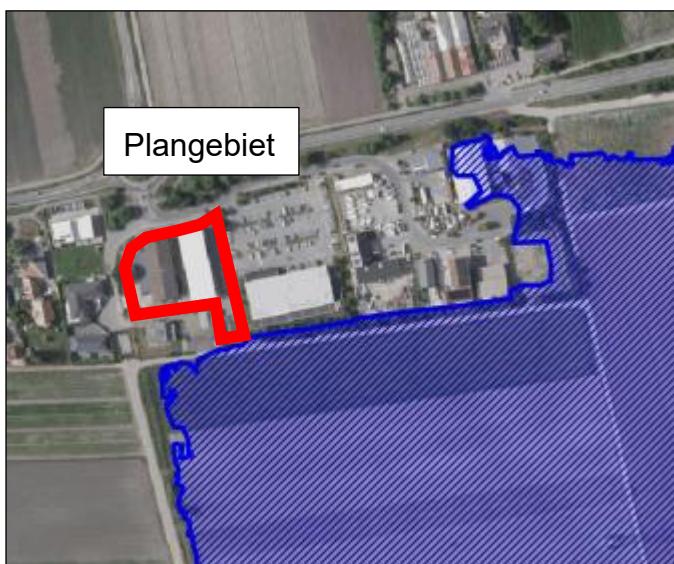
4.4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich – abgesehen von einem gentechnikfreien Gebiet gemäß § 19 LNatSchG – keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Im Norden gegenüber der L527 und im Süden angrenzend an das Plangebiet bestehen gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Floßbaches. Für die angrenzenden Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reff“ die erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Neben den gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten grenzen im Südosten Flächen als Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete an.

Ebenfalls südlich angrenzend an das Plangebiet liegen im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen hochwassergefährdete Flächen bei einem Extremereignis (HQ extrem) der Isenach vor.



Überflutungsflächen der Isenach bei einem Extremereignis (HQ extrem), Quelle: Hochwassergefahrenkarte LfU RLP, GeoDatenArchitektur Wasser RLP.

4.5. Immissionsschutz

Es befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets oder seiner näheren Umgebung. Die

immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung entspricht der eines Gewerbegebiets.

4.6. Artenschutz

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist auch angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Grundstücken im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Versiegelung im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verbots scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

4.7. Denkmalschutz

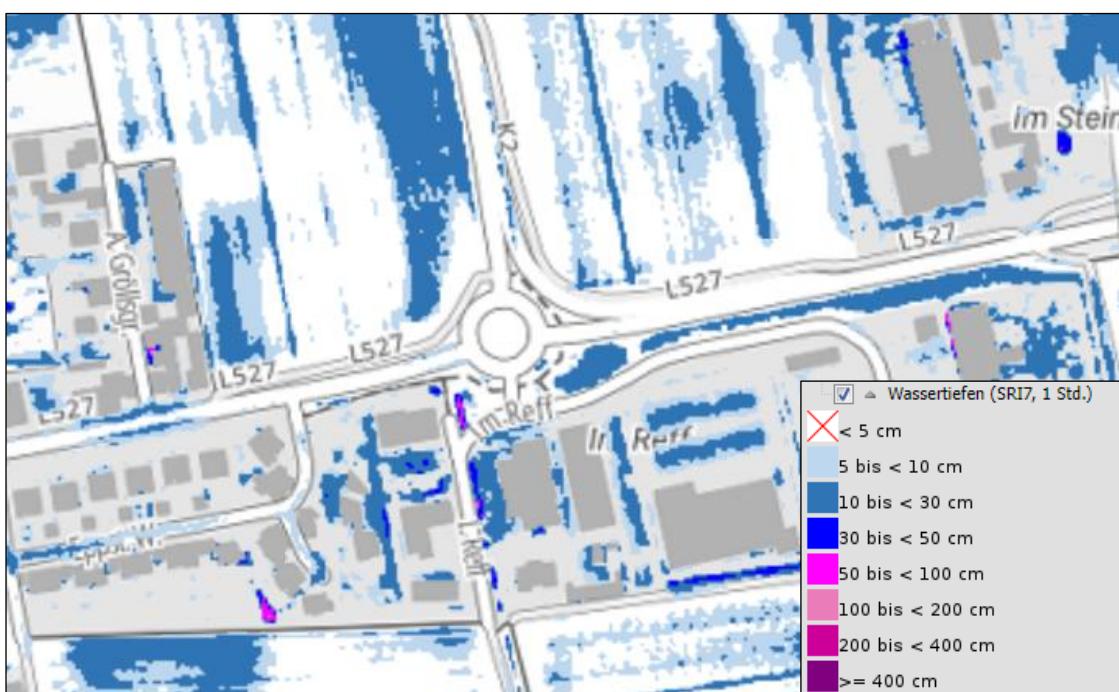
Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich weder in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführte denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte noch archäologische Fundstellen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit einhergegangenen Eingriffe in den Boden sind zumindest in den oberen Bodenschichten, keine archäologischen Funde mehr zu erwarten.

4.8. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregenengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7), (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunfts-systeme/sturzflutgefahrenkarten>).

Aus der Kartendarstellung zeigt sich, dass es zu Einstauungen in vorhandenen Geländesenken vorrangig zwischen den Stellplatzreihen mit Tiefen von bis zu 0,30 m kommen kann. Die bestehende Bebauung ist nicht betroffen.

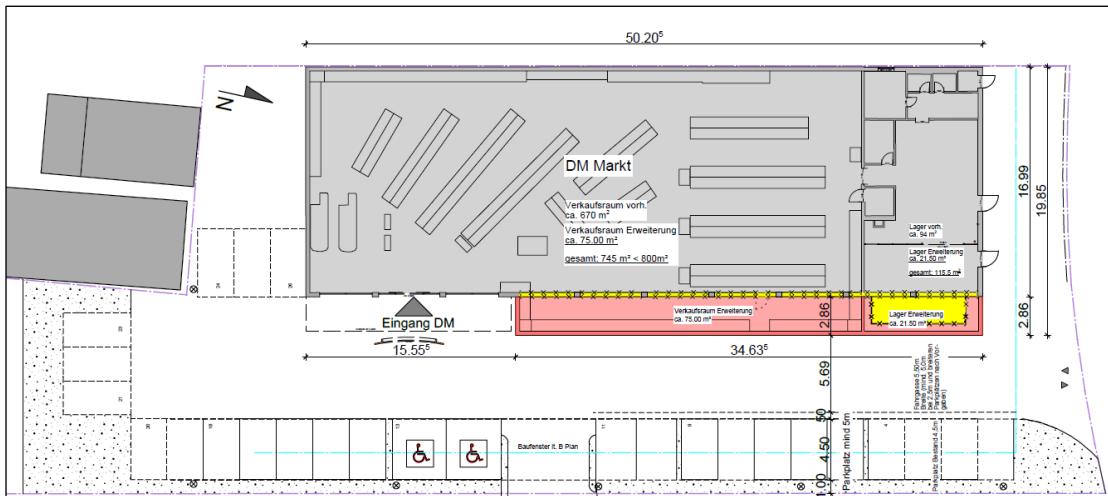
Ein konzentrierter Zufluss von außen in das Planungsgebiet hinein ist nicht erkennbar. Zugleich ist eine Beeinträchtigung angrenzender Baugrundstücke aus der Kartendarstellung nicht ableitbar.

Regelungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.

5. Darstellung des Vorhabens

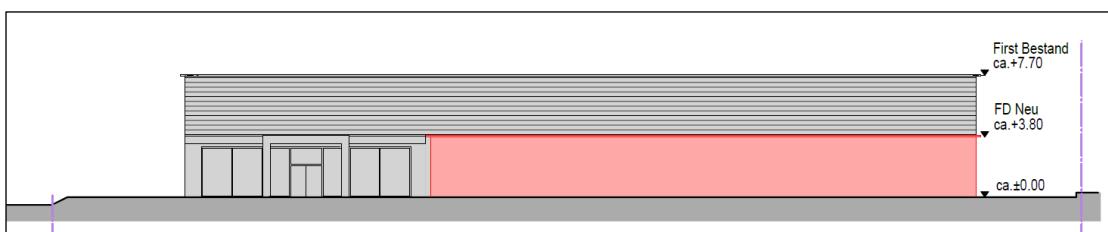
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Fa. dm, auf ihrem Gelände Im Reff 1c in Maxdorf eine Erweiterung der bestehenden Filiale von 670 m² auf 750 m² Verkaufsfläche durchzuführen. Die Planung sieht dabei einen Anbau auf der Westseite des Gebäudes vor. Dieser Anbau weist eine Tiefe von 2,68 m auf und ist ca. 35 m lang. Gegenüber dem Bestandsgebäude ist er durch eine deutlich reduzierte Höhe baulich abgesetzt.

Die Stellplatzzahl bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. Die erforderliche Anzahl notwendiger Stellplätze kann weiterhin nachgewiesen werden



Bauvoranfrage, Grundriss, Ausschnitt (Freier Architekt T. Jarmer, Ladenburg, 05.03.2024), ohne Maßstab.

Die geplante Erweiterung mit einer geplanten Höhe von 3,80 m unterschreitet die Höhe von etwa 7,70 m der bestehenden Filiale.



Bauvoranfrage, Systemansicht, Ausschnitt (Freier Architekt T. Jarmer, Ladenburg, 05.03.2024), ohne Maßstab.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Um für das in Kapitel 5 dargestellte Vorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird eine Änderung des bislang gültigen Bebauungsplans in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche erforderlich. Änderungen an den sonstigen Festsetzungen sind zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens nicht erforderlich und werden daher nicht vorgenommen.

6.1. Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bisherigen Nutzung bleibt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenso bleiben die bisherigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung mit den Bestimmungen zu den regelmäßig zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen nutzungen unverändert. Lediglich die maximal zulässige Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen für die Sortimente Drogeriewaren und - in Zuordnung und Unterordnung zum Sortiment Drogeriewaren - auch für sonstige Sortimente wie insbesondere Lebensmittel, Haushaltwaren und Kinderbekleidung – wird von 680 m² auf 750 m² geändert.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung (vgl. Kapitel 8).

6.1.2. Sonstige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Über die Änderungen zur Art der baulichen Nutzung hinausgehende Änderungen an den textlichen Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften, die bislang zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen getroffen waren, sind städtebaulich nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten somit unverändert fort.

6.3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Im Reff“. Die Straße ist für gewerbliche nutzungen ausreichend ausgebaut. Änderungserfordernisse an den bestehenden Erschließungsanlagen ergeben sich nicht. Um Verkehrsproblemen im Zufahrtsbereich zur Landesstraße vorzubeugen, ist bereits im bislang gültigen Bebauungsplan im Knotenpunktbereich ein

Zufahrtsverbot festgesetzt. Dieses Zufahrtsverbot wird unverändert übernommen.

6.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Planungsrechtlich wird gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand bzw. dem tatsächlichen Bestand, der sich als weitgehend versiegeltes Grundstück darstellt, keine weitergehende Versiegelung zugelassen. Durch die Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht bereits bislang zulässig gewesen wären.

6.5. Ver- und Entsorgung, Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss des Schmutzwassers besteht an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Straße „Im Reff“.

Zur Klärung der Art der Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reff“ ein Bodengutachten beauftragt. Die Versuchsergebnisse ergaben, dass die belebte Bodenzone unterhalb der Mutterbodendecke eine Versickerungsleistung von ca. 2×10^{-5} m/s besitzt. Nach Aussage des Gutachters ist die Infiltrationsleistung innerhalb des Plangebietes als ausreichend zu bezeichnen, d.h. eine Versickerung ist grundsätzlich möglich. Daher wurden am Südrand des Gewerbegebiets Versickerungsmulden angelegt, in die auch die Flächen des Drogeremarkts entwässern. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Das konkrete Vorhaben wird zudem auf Flächen errichtet, die im Bestand bereits vollständig versiegelt sind. Insofern kommt es nicht zu einem zusätzlichen Niederschlagswasseranfall.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Prüfung der Auswirkungen der Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung wurde durch den Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA beauftragt. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“ wurde mit Datum vom 06.03.2025 vorgelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Maxdorf und in den umliegenden Kommunen im Umland.

Das Gutachten kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

7.1. Räumliches Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den geplanten Drogeriemarkt. Als Einzugsgebiet wurde derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Vorhabenstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes wurden in der Auswirkungsanalyse folgende Kriterien herangezogen:

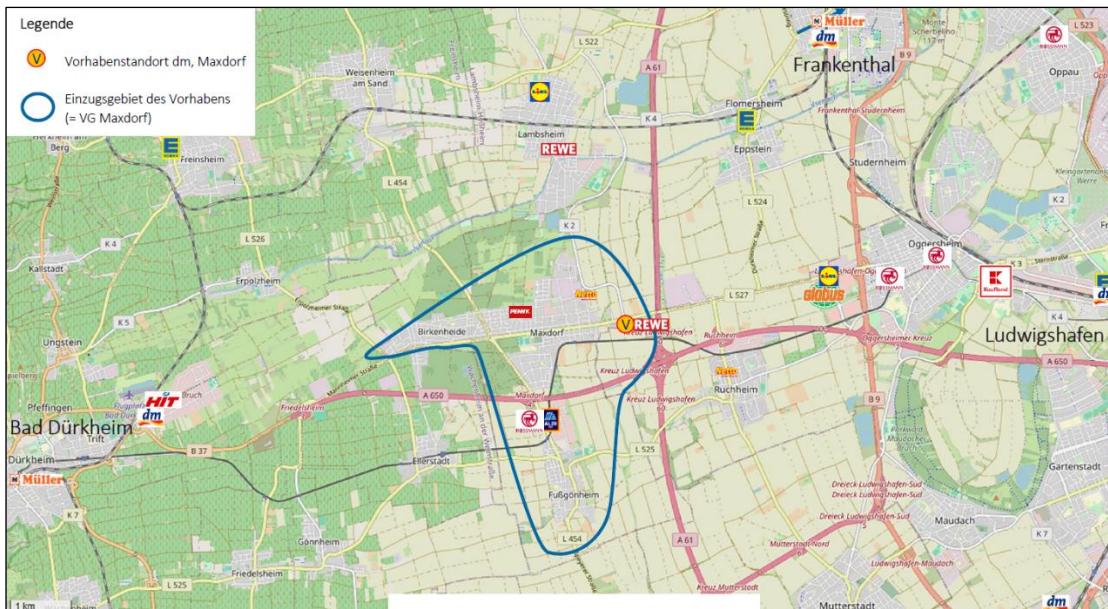
- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächen-dimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung.
- Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen.
- Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Drogeriemärkte oder Lebensmittelmärkte mit großer Drogerieabteilung).
- Attraktivität des Makrostandorts Maxdorf und des Mikrostandorts Im Reff.
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der dortigen Verbraucher (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen).
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte aus an- deren Auswirkungs- und Strukturanalysen im Untersuchungsraum).

Berücksichtigt wurde, dass sich das Sortimentskonzept des Marktes mit dem Erweiterungsvorhaben nicht verändern wird. Generell entwickeln Drogeriemärkte nur kurze räumliche Absatzreichweiten, da sie standardisierte, auch im Vergleich mit anderen Drogeriemärkten und größeren Lebensmittelmärkten sehr ähnliche Produkte anbieten und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen. Die Absatzradien bewegen sich deshalb zumeist nur im Bereich geringer Distanzen bzw. Wegezeiten.

Der Standort wird mit seiner verkehrsgünstigen Lage und seiner Nachbarschaft mit dem REWE-Supermarkt nicht nur Kunden aus der Standortgemeinde Maxdorf ansprechen, sondern absehbar auch aus Birkenheide und aus Fußgönheim, wo es keinen Supermarkt gibt. Das Einzugsgebiet entspricht damit dem Gebiet der VG Maxdorf.

Allerdings ist in der Ortsgemeinde Fußgönheim, die selbst über einen Kombi-Standort aus Lebensmittel- und Drogeriemarkt verfügt, mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen als in Maxdorf oder in Birkenheide, wo es keine anderen Drogeriefachanbieter gibt. Insgesamt summiert sich das

Bevölkerungspotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. 13.000 Personen. Davon entfallen ca. 56 % auf Maxdorf, ca. 24 % auf Birkenheide und ca. 20 % auf Fußgönheim.



Einzugsgebiet des Drogeriemarkts in Maxdorf, aus: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“, GMA, 06.03.2025, S. 18.

Wegen der gegebenen Wettbewerbs- und Standortgegebenheiten ist laut GMA nicht zu erwarten, dass der Vorhabenstandort ein regelmäßiges Einzugsgebiet erschließen kann, welches wesentlich über die VG Maxdorf hinausragt. Auch Konkurrenten in den umliegenden Städten (v. a. Drogerie- und Lebensmittelmärkte in Ludwigshafen, Frankenthal und Bad Dürkheim) beschränken die mögliche Marktreichweite des Vorhabens; diese Städte entwickeln auch als Arbeitsschwerpunkte große Anziehungskräfte auf die Bevölkerung im Untersuchungsraum. Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus anderen Umlandgemeinden zum Vorhabenstandort sind zwar nicht vollständig auszuschließen (z. B. aufgrund von Pendlerströmen oder Zufallskunden), jedoch ist nicht mehr von eindeutigen Bindungen zum Vorhabenstandort auszugehen, da andere Lebensmittel- und Drogeriemärkte näher liegen und die Distanzen zunehmen. Dennoch auftretende Kundenzuflüsse wurden in der Analyse als sogenannte Streukunden berücksichtigt.

7.2. Kaufkraft im Untersuchungsraum

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-

Berechnungen derzeit ca. 6.864 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Für den Drogeremarkt sind Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 450 € zu veranschlagen.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in Maxdorf liegt mit einem Wert von 107,0 um etwa 7,0 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Für Birkenheide ist ein Kaufkraftkoeffizient von 109,3 ausgewiesen, für Fußgönheim 108,2.16

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren liegen derzeit im gesamten Einzugsgebiet für die geplanten Nutzungen Kaufkraftpotenziale von ca. 6,3 Mio. € für Drogeriewaren vor. Für die Standortkommune Maxdorf ermittelt sich ein sortiments-spezifisches Kaufkraftpotenzial von ca. 3,5 Mio. € für Drogeriewaren.

7.3. Umsatzprognose für die Planvorhaben

Die Umsatzerwartung des erweiterten Marktes am Vorhabenstandort in Maxdorf werden anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden insbesondere die konkreten Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, jeweilige Wettbewerbssituation und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind zudem Agglomerationsvorteile durch die Kombination der Anbieter zu beachten, aber auch Kannibalisierungseffekte, da der Drogeremarkt und der Supermarkt beide Drogeriewaren anbieten (wenn auch mit verschiedenen Sortimentstiefen).

Für den Drogeremarkt können aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation – im Einzugsgebiet gibt es nur in Fußgönheim einen konkurrierenden Drogeremarkt, jedoch keiner in Maxdorf oder Birkenheide – in Maxdorf und Birkenheide höhere Marktanteile angesetzt werden als in Fußgönheim (max. 45 % in Maxdorf und Birkenheide, max. 25 % in Fußgönheim). Einschließlich der Randsortimente ergibt sich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 3,3 Mio. €. Einschließlich Streuumsätzen aus umliegenden Kommunen (z. B. gelegentliche Umsatzzuflüsse aus Lamsheim oder LU-Ruchheim und der Agglomerationseffekte mit dem benachbarten REWE-Markt) ergibt sich für den erweiterten Drogeremarkt laut GMA insgesamt eine Umsatzerwartung von max. 4,3 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,4 – 3,5 Mio. € auf das Drogerieren-Kernsortiment und ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Randsortimente.

Ca. 46 % der Umsatzerwartung (ca. 2,0 Mio. €) wird mit Kunden aus der Ortsgemeinde Maxdorf selbst erzielt. Etwa 20 % entfallen auf Birkenheide, ca. 9 % auf Fußgönheim. Insgesamt summieren sich die Umsatzanteile aus den Ortsgemeinden im zugeordneten Nahversorgungsbereich Maxdorf (= VG Maxdorf) auf ca. 75 %. Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

*Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 3“
Satzungsfassung vom 13.11.2025*

Sortiment Kunden- herkunft	Kernsortiment Drogeriewaren			Randsortimente* Umsatz in Mio. €	insgesamt Umsatz in Mio. €
	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €		
Maxdorf	3,5	45	1,6	0,4	2,0
Birkenheide	1,3	45	0,7	0,1 – 0,2	0,8 – 0,9
Fußgönheim	1,5	25	0,3	0,1	0,4
Einzugsgebiet	6,3	41	2,6	0,6 – 0,7	3,2 – 3,3
Streukunden**			0,8 – 0,9	0,2	1,0 – 1,1
Summe			3,4 – 3,5	0,8 – 0,9	4,3

* Der Umsatzanteil an Randsortimenten ist bei diesem Anbiertyp auf ca. 20 % zu veranschlagen.
** Umsatzanteil im Worst Case max. 25 % unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit dem benachbarten REWE-Markt.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Umsatzerwartung des geplanten Drogeriefachmarktes am Standort Maxdorf. Aus: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“, GMA, 06.03.2025, S. 22.

7.4. Umsatzzuwachs am Vorhabenstandort

Da sich der dm-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch eine Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann. Wegen des begrenzten Einzugsgebietes, in dem mit dem Fußgönheimer Rossmann-Markt noch ein zweiter Drogeriemarkt ansässig ist, und der großen Zahl an konkurrierenden Anbietern im Umland erzielt die Maxdorfer dm- Filiale bisher einen Bestandumsatz von ca. 4,1 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,3 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 0,8 Mio. € auf Randsortimente. Nach Abzug des Bestandumsatzes ergibt sich für den leicht vergrößerten dm-Markt im Worst Case ein Mehrumsatz von maximal 0,2 Mio. €. Dieser entfällt maßgeblich auf das Drogeriewaren-Kernsortiment.

*Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 3“
Satzungsfassung vom 13.11.2025*

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote in %
Maxdorf	< 0,1	1,4	3 – 4
... davon im zentralen Versorgungsbereich	n. n.	0,2	n. n.
Birkenheide	n. n.	n. n.	n. n.
Fußgönheim	< 0,1	4,1	1 – 2
Ludwigshafen-Oggersheim	< 0,1	15,7	n. n.
... davon im Stadtteilzentrum Oggersheim*	n. n.	3,3	n. n.
Sonstige Standorte / Onlinehandel	n. n.	> 20,0	n. n.
Summe	0,1 – 0,2		

n. n. = nicht mehr nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %
 * gemäß Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Ludwigshafen 2024

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Umsatzumverteilungen als Folge des Erweiterungsvorhabens am Standort Maxdorf. Aus: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf“, GMA, 06.03.2025, S. 23.

Im Einzugsgebiet werden sich Umsatrzückgänge v. a. bei den Maxdorfer Lebensmittelmärkten REWE, Netto und Penny sowie bei dem konkurrierenden Drogeremarkt Rossmann in Fußgönheim einstellen. Die Auswirkungen in der VG Maxdorf beziehen sich damit ganz überwiegend auf Anbieter außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, da in diesen keine direkten Wettbewerber ansässig sind.

Außerhalb der VG Maxdorf werden sich Umsatrzückgänge (ausgelöst u. a. durch Rückholung von heute aus der VG abfließender Kaufkraft sowie Umsatzumlenkungen bei Arbeitspendlern) auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen. Bei einzelnen Anbietern werden nur minimale Umsatzverluste eintreten. Die höchsten Umsatrzückgänge sind bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten in LU-Oggersheim absehbar, v. a. bei Globus und Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße, welches dem Vorhabenstandort am nächsten liegt.

Bei den Randsortimenten verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt weniger als 0,1 Mio. € als umverteilungsrelevante Umsatzanteile) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern, sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist davon auszugehen, dass auch hier ganz überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, also v. a. Drogeriefachmärkte betroffen sein werden. Städtebauliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

7.5. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen ist laut GMA von folgenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen auszugehen:

- In der Ortsgemeinde Maxdorf sind im faktischen zentralen Versorgungsbereich, mit Ausnahme zweier Apotheken, keine Anbieter von Drogeriewaren oder der bei dm angebotenen größeren Randsortimente (Reformwaren, Babykost, Haushaltswaren, Fotoentwicklung) vorhanden.
- Angesichts der gegebenen Siedlungsstrukturen und Anbieterverteilung ist weder in Birkenheide noch in Fußgönheim ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorhanden.
- In den Kommunen außerhalb der VG Maxdorf werden von dem Vorhaben nur geringe Umverteilungswirkungen ausgelöst. Diese betreffen ganz überwiegend Anbieter außerhalb städtebaulich geschützter Bereiche (v. a. Globus / Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße in LU-Oggersheim). In allen umliegenden zentralen Orten belaufen sich die Umverteilungsquoten zu Lasten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen auf unter 1 %. Dies trifft auch auf das Stadtteilzentrum Oggersheim, das Ludwigshafener Stadtzentrum sowie die Innenstädte von Bad Dürkheim und Frankenthal zu. Ursächlich dafür sind die mit der geringen Erweiterungsfläche bei dem Vorhaben einhergehenden sehr geringen umverteilungswirksamen Umsätze.
- Festzuhalten ist somit, dass in Folge der Erweiterung des Maxdorfer Drogeremarktes dm in keinem zentralen Ort nennenswerte Umsatzumverteilungen in zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden (Umverteilungsquoten unter 1 %). Generell sind in dieser Größenordnung keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands oder der Versorgungsstrukturen zu vermuten.

Zusammenfassend können laut GMA Betriebsschließungen in zentralen Versorgungsbereichen als Folge des Erweiterungsvorhabens am Standort Im Reff in Maxdorf ausgeschlossen werden. Die Leitbetriebe der umliegenden Zentren, die Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Verstärkte Leerstände oder weitere städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereiche in Folge des Vorhabens sind nicht absehbar.

7.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird.

*Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 3“
Satzungsfassung vom 13.11.2025*

Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstößen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der im Landesentwicklungsprogramm und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerten raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Grundzentrum. Der Drogeriemarkt entspricht mit seinem Kernsortiment der zentralörtlichen Funktionsstufe. Das Zentralitätsgebot wird eingehalten.
- Das regelmäßige Einzugsgebiet des Drogeriemarktes beschränkt sich auf die Verbandsgemeinde Maxdorf, d. h. den zugeordneten Verflechtungsbereich des Grundzentrums Maxdorf. Rund 75 % der künftigen Umsätze des Drogeriemarktes stammen aus der VG Maxdorf. Der Drogeriemarkt entspricht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe dieser Zentralitätsstufe. Das Vorhaben hält die Anforderungen des Kongruenzgebotes ein.
- Der Drogeriemarkt an sich unterliegt als nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht den Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebotes. Der Vorhabenstandort befindet sich in Ortsrandlage außerhalb der Ortsmitte von Maxdorf (= faktischer zentraler Versorgungsbereich) in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Standort für Gewerbe vorgesehen ist. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, welche keine Schwächungen von integrierten Versorgungslagen oder Nahversorgungsstrukturen auslösen wird. In der kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Maxdorf steht kein geeigneter Alternativstandort für einen Drogeriemarkt zur Verfügung, der die erforderlichen Größe und Flächeneigenschaften aufweist.
- Die Auswirkungen des Vorhabens beziehen sich v. a. auf Lebensmittelmärkte in Maxdorf, auf den Drogeriemarkt Rossmann in Fußgönheim sowie auf Lebensmittelmärkte im Oggersheimer Gewerbegebiet Oderstraße. Zentrale Versorgungsbereiche – auch die Ortsmitte von Maxdorf – werden dagegen kaum betroffen, da dort zumeist keine direkten Wettbewerber vorhanden sind (Drogerimärkte erst im ca. 6 km entfernten Stadtteilzentrum Oggersheim sowie in den mehr als 10 km entfernten Stadtzentren von Ludwigshafen, Bad Dürkheim und Frankenthal). Mit Bestandsgefährdungen ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen können überall ausgeschlossen werden. Auch die Nahversorgungsstrukturen in Maxdorf oder anderen Kommunen werden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. Das Nichtbeeinträchtigungsgesetz wird eindeutig eingehalten.
- Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem festgelegten „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Jedoch dient es der Grundversorgung und löst keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung aus. Die

Voraussetzungen zur Anwendung des Ausnahmefalles gemäß Regionalplan sind erfüllt.

Zusammenfassend wird von der GMA festgehalten, dass von der geringfügigen Erweiterung keine schädlichen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von oder auf die verbrauchernahe Versorgung ausgehen werden. Vielmehr wird die Modernisierung des langjährig etablierten Drogeremarktes zu einer langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Standortgemeinde beitragen. Wesentliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in anderen Gemeinden und deren Ortskerne wird das Vorhaben nicht nach sich ziehen.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Flurstücke erforderlich.