

# Am Tränkwald - Versorgungsbe- reich Lebensmittel - Nahversorger

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach,  
Ortsgemeinde Rodenbach

ENTWURF

11.03.2019

K E R N  
P L A N 

# Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger

## Im Auftrag:

Frank Gries  
Eckstraße 33  
67685 Erzenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

## IMPRESSUM

Stand: 11.03.2019, Entwurf

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung & Recht

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21
Anlage: Vorprüfung nach UVPG	
Anlage: Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Rodenbach wurde im Juni 2018 der einzige größere Nahversorgungsmarkt „Treff 3000“ geschlossen. Somit kann die Ortsgemeinde für ihre ca. 3.200 Einwohner - abgesehen von wenigen kleinen Geschäften im Ortskern, die keine umfängliche Versorgung darstellen können - keine Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mehr gewährleisten.

Aus diesem Grund plant die Firma Wasgau das nun leer stehende Gebäude des ehem. „Treff 3000“ durch einen neuen Lebensmittelmarkt wiederzunutzen. Das Bestandsgebäude soll zu einem modernen Lebensmittelvollsortimenter revitalisiert werden, der den aktuellen Kundenwünschen im Einzelhandel entspricht. Hierzu gehört auch ein ansprechendes Café- und Bäckerei-Angebot.

Die Firma Wasgau plant in diesem Zusammenhang die Sanierung des Gebäudes sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.129 qm inklusive Café und Backtheke, wobei der Markt selbst eine Verkaufsfläche von 800 qm anbietet. Somit wird der Nahversorgungsfunktion Rechnung getragen und gleichzeitig den aktuellen Anforderungen der Kunden entsprochen.

Aktuell sind bereits 1.063 qm Verkaufsfläche an diesem Standort genehmigt.

Durch die Sanierung und bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Rodenbach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Tränkwald - Versorgungsbereich Lebensmittel - Nahversorger“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009.

Die „Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach“ der isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken (Stand: 28.01.2019) hat nachgewiesen, dass durch das Vorhaben weder die einzelnen Märkte (u. a. Aldi, Lidl, Edeka, Netto) noch die zentralörtliche Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche von Rodenbach und Weilerbach unzulässig geschädigt werden. Schädliche Auswirkungen auf andere Gemeinden und Orts-/Stadtteile können ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.500 qm.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.500 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach ist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (SO-Einzelhandel) vorgesehen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist im Zuge des sogenannten Parallelverfahrens somit erfüllt.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortsgemeinde Rodenbach, innerhalb des Gewerbegebietes „Am Tränkwald“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten jeweils durch verschiedene Gewerbenutzungen und Lagerhallen,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße (K 13) sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Tränkwald“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt aktuell größtenteils brach und beherbergt das leer stehende Gebäude des ehemaligen „Treff 3000“-Lebensmittelmartes samt zugehöriger Stellplatzflächen und kleinerer Restgrünflächen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch gewerbliche Nutzung sowie die angrenzende Hauptstraße (K13) in Richtung Siegelbach geprägt. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Südwesten und an den westlich gelegenen Baustoffhändler Höhn schließen sich die östlichen Siedlungsstrukturen der Ortsgemeinde Rodenbach an.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum.

Somit ist von einer zügigen Realisierung des Planvorhabens auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine ebene reliefarme Fläche auf und besitzt daher keine hervorstechende Topografie.

Die Topografie wirkt sich somit nicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes aus.

## Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Hauptstraße (K 13) und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der dazugehörige Parkplatz ist über die davon abzweigende Straße „Am Tränkwald“ erreichbar. Über die Weiterführung der Hauptstraße ist auf direktem Wege die Autobahn (BAB 6) zu erreichen.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits vollständig erschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Zur Kreisstraße ist die anbaufreie Zone zu beachten.

## Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach

Die isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken wurde mit der einzelhandelsgutachterlichen Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Ortsgemeinde Rodenbach beauftragt.

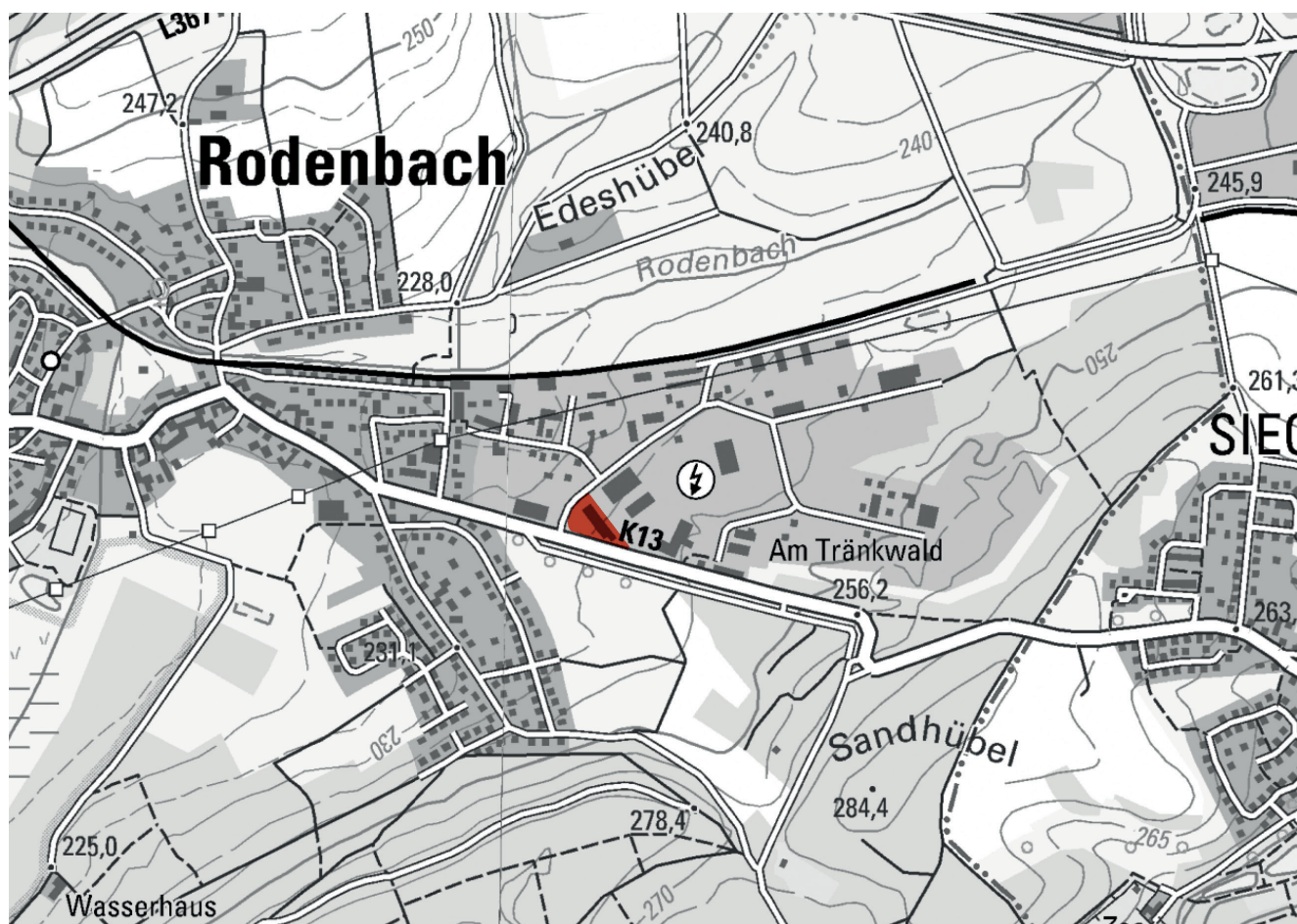
### Aufgabenstellung / Rahmendaten

Die Firma Wasgau hat Pläne für eine Renovierung und Erweiterung der von den Kunden zugänglichen Verkaufsflächen des Gebäudes auf rund 1.129 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich einer Backtheke und eines Cafés vorgelegt. Der neue Markt wird demnach über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben und ist deshalb entsprechend § 11 (3) BauNVO und der dazugehörigen Rechtsprechung in jedem Fall als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu betrachten. Die erweiterte Verkaufsfläche ist nicht durch den Be-

standsschutz der vorliegenden Baugenehmigung abgedeckt.

Vor diesem Hintergrund hat die Verbandsgemeinde Weilerbach das vorliegende Verträglichkeitsgutachten mit den folgenden Aufgabenstellungen beauftragt:

- Aktualisierung der Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde
- Abschätzung der zusätzlichen Verkaufsfläche und des zusätzlichen Umsatzes gegenüber dem ehemaligen „Treff 3000“
- Tragfähigkeit des Vorhabens durch die Bevölkerung von Rodenbach (Einhaltung von Ziel 57)
- Auswirkungen auf das Ortszentrum Rodenbach, den ZVB Weilerbach und die sonstigen schützenswerten Bereiche (v.a. Ortszentren) der betroffenen Nachbargemeinden
- Abstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Weilerbach und dessen Fortschreibung von 2019
- Bewertung der Einhaltung der Ziele des LEP IV und des RROP IV mit einer Zu-



Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde; Quelle: GeoPortal Rheinland-Pfalz; Bearbeitung: Kernplan

sammenstellung von Argumenten, die trotz einer Verletzung des Integrationsgebots des ROP IV Westpfalz (Zn 12) das Vorhaben rechtfertigen.“

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

„Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der meldepflichtigen Bevölkerung der Gemeinde Rodenbach wird von der GfK Nürnberg für 2018 mit 17,6 Mio. € angegeben, das entspricht 5.535 € je Einwohner oder 95,0 % des Bundesschnitts von 5.670 € je Einwohner. Die GfK hat dabei die Bevölkerungszahl von 3.179 des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Stand: 1.1.2017, zugrunde gelegt.

Die Bevölkerung von Rodenbach hat danach 2018 rund 7,3 Mio. € oder 41,2 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel ausgegeben und weitere 1,4 Mio. € (7,9 %) für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Die Tabelle zeigt die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf die Warengruppen in der Gemeinde Rodenbach und der Verbandsgemeinde Weilerbach.

Die künftige Kaufkraftentwicklung im Einzugsbereich des geplanten Wasgau-Marktes in Rodenbach hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab, nämlich von

- der Entwicklung der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- der Entwicklung der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf, sowie
- dem Anteil, der für Waren des periodischen Bedarfs verwendet wird.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Rodenbach ist in den letzten Jahren von

leichten Zuwächsen durch Zuwanderung geprägt. Mit der Erschließung eines weiteren Wohngebiets wird dieser Trend voraussichtlich mittelfristig (d.h. für den Planungshorizont des Vorhabens von 7-10 Jahren) anhalten. Die Zuwanderung hat auch zu einer Verjüngung der Bevölkerung geführt. Erst langfristig dürfte sich der Bevölkerungsrückgang aufgrund des Geburtendefizits wieder durchsetzen.

Auf der Ebene der Verbandsgemeinde Weilerbach führten die Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf und das leichte Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2018 zur einer Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 75,6 auf 79,1 Mio. € (+4,6 %). In der Gemeinde Rodenbach ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gleichen Zeitraum von 16,7 Mio. € auf 17,6 Mio. € gestiegen (+5,4 %).

Die weitere Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung hängt von der lokalen, regionalen und internationalen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Veränderungen waren in der Vergangenheit eher langfristiger Natur. Es wird davon ausgegangen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung von Rodenbach auch in Zukunft pro Jahr um 1 bis 2 Prozent zunehmen wird.

Insgesamt kann aufgrund der dargelegten Trends davon ausgegangen werden, dass die verfügbare Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs in den nächsten Jahren im Einzugsbereich des Vorhabenstandortes ohne Berücksichtigung der Teuerung zumindest konstant bleiben oder geringfügig steigen wird.“

### Jahresumsatz Vorhaben und ehemaliger Markt

„Um die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Rodenbach auf den bestehenden Einzelhandel zu bewerten, wurde der zu erwartende Mehrumsatz des Vorhabens gegenüber dem jüngst geschlossenen Vorgängermarkt „Treff 3000“ anhand der Verkaufsflächen (geplant / Bestand) und der angenommenen Flächenproduktivitäten beider Märkte abgeschätzt.

Die verfügbaren Quellen geben unterschiedliche Werte für die Flächenproduktivität der einzelnen Lebensmittelketten an. Diese werden für die unterschiedlichen Szenarien der Auswirkungsanalyse herangezogen.

Wasgau erzielte 2017 in seinen Lebensmittelmärkten eine durchschnittliche Flächenproduktivität von netto 3.868 €/m<sup>2</sup>, das entspricht brutto 4.290 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl am Vorhabenstandort Rodenbach wird dieser Wert als Obergrenze für den worst case angenommen. Als realistischer Wert für die Flächenproduktivität wurde eine mittlere Raumleistung von 4.100 €/m<sup>2</sup> für Lebensmittel-Supermärkte in Deutschland mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angenommen.

Für die Lebensmitteldiscounter „Treff 3000“ wurde in früheren Gutachten von einer mittleren Flächenleistung von 3.919 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Neuere Quellen geben einen Durchschnittswert von 3.310 €/m<sup>2</sup> für die Kette „Treff 3000“ an. Für das Worst-Case-Szenario wird von dem höchsten Umsatzzuwachs durch das Vorhaben ausgegangen, d.h. dem höheren Umsatz von Wasgau und dem niedrigeren für „Treff 3000“.

Warengruppe	Gemeinde Rodenbach		VG Weilerbach	
	€ pro Kopf	Mio. € gesamt	€ pro Kopf	Mio. € gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.281	7,3	2.338	32,6
Gesundheits- und Körperpflege	439	1,4	454	6,3
aperiodischer Bedarf	2.815	8,9	2.878	40,2
<b>gesamt</b>	<b>5.535</b>	<b>17,6</b>	<b>5.670</b>	<b>79,1</b>

Quelle: GfK Nürnberg 2018

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen (Mio. €); Quelle: isoplan Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken; Stand: 28.01.2019



## Tragfähigkeit des Vorhabens in Rodenbach

„Die Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs beschränkt sich in Rodenbach derzeit auf einen Bäcker und eine Apotheke. Einen Lebensmittelmarkt gibt es seit der Schließung von „Treff 3000“ nicht mehr. Der geplante Wasgau-Markt soll die Nahversorgung der Bevölkerung von Rodenbach wieder sicherstellen.

Die gemeldeten Einwohner im Stadtteil Rodenbach (ohne Amerikaner) hatten 2018 eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 7,3 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 1,4 Mio. € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege (Quelle: GfK Nürnberg). Der Umsatz vor Ort ist minimal; per Saldo flossen rund 8,4 Mio. € für diese Waren des periodischen Bedarfs aus Rodenbach ab.

Der geplante Wasgau-Markt würde maximal rund 61 % des bestehenden Kaufkraftpotenzials der Rodenbacher Bevölkerung für Nahrungs- und Genussmittel und rund 19 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege binden. Für die anderen Warengruppen liegt die Potenzialausschöpfungsquote weitaus niedriger, insgesamt beträgt sie über alle Warengruppen knapp 29 %

Das Vorhaben ist allein durch die Kaufkraft der gemeldeten Mantelbevölkerung aus der Ortsgemeinde Rodenbach tragfähig.

Die Kaufkraftbindungsquote des Einzelhandels in der Gemeinde Rodenbach insgesamt

wird im Worst-Case-Szenario von derzeit 3,4 % (seit der Schließung des Lebensmitteldiscounters „Treff 3000“) auf 31 % (nach Umsetzung des Vorhabens) steigen. Die Kaufkraftbindungsquote in den für das Vorhaben relevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel wird von 1,6 % auf 62,0 % zunehmen, für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 10,7 % auf 27,9 %.

Diese Zahlen zeigen, dass ohne die Realisierung des Vorhabens derzeit die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln für die Einwohner der Gemeinde Rodenbach völlig unzureichend ist und das Vorhaben einen existenziellen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung von Rodenbach leisten wird.

Der frühere Umsatz des ehemaligen „Treff 3000“ Lebensmittel-Discounters wurde in dieser Abschätzung nicht berücksichtigt.“

### Auswirkungen auf den bestehenden Handel

#### Szenarien der Auswirkungsanalyse

„Der geplante Wasgau-Markt wird aufgrund einer höheren anzunehmenden Flächenproduktivität und der vergrößerten Verkaufsfläche einen höheren Jahresumsatz erzielen als der kürzlich geschlossene „Treff 3000“.

In den weiteren Berechnungen wird von der Annahme ausgegangen, dass in einem gesättigten Markt zusätzliche Verkaufsflächen

keine zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft generieren werden. Der zu erwartende zusätzliche Umsatz muss daher vollständig aus einer Umverteilung im Bestand gespeist werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand werden in zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen für die Höhe des erwartenden Mehrumsatzes des geplanten Wasgau-Marktes gegenüber dem ehemaligen „Treff 3000“ und die Reichweite der Auswirkungen berechnet.“

### Einwirkungsbereich des Vorhabens

„Der Bereich, in dem das Vorhaben auf Wettbewerber einwirkt, wird durch die Attraktivität des geplanten Marktes im Vergleich zu seinen Wettbewerbern und deren Entfernung vom Vorhabenstandort bestimmt. In die Wirkungsanalyse wurden alle Lebensmittelgeschäfte und Drogeriemärkte einbezogen, die vom Vorhabenstandort jeweils als erste zu erreichen sind.

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass ein Kunde in der Regel nicht an einem vorhandenen Geschäft einer Kette vorbei zu einem entfernteren Geschäft der gleichen Kette oder mit gleichartigem Warenangebot fahren wird, um sich zu versorgen.

Bei strenger Auslegung dieser Annahme ist der Einwirkungsbereich auf alle Lebensmittelmärkte und -geschäfte sowie Drogeriemärkte in den Gemeinden Rodenbach und Weilerbach begrenzt, die in maximal 7 PKW-Fahrminuten zu erreichen sind. Dieser

Sachverhalt	Parameter	Worst Case	Regular Case
ehem. Treff 3000	Verkaufsfläche	1.063,35 m <sup>2</sup>	1.063,35 m <sup>2</sup>
	Flächenproduktivität	3.310 €/m <sup>2</sup>	3.919 €/m <sup>2</sup>
	bisheriger Umsatz	3,52 Mio. €	4,17 Mio. €
geplanter Wasgau	Verkaufsfläche	1.129,09 m <sup>2</sup>	1.129,09 m <sup>2</sup>
	Flächenproduktivität	4.290 €/m <sup>2</sup>	4.100 €/m <sup>2</sup>
	Umsatzerwartung	4,84 Mio. €	4,63 Mio. €
Umsatzumverteilung	Mehrumsatz Wasgau	1,32 Mio. €	0,46 Mio. €
Einwirkungsbereich	PKW-Fahrzeit	7 Min.	9,5 Min.
Betroffene Ortsgemeinden		Rodenbach Weilerbach	Rodenbach Weilerbach Mackenbach Otterbach Katzweiler

Annahmen der verwendeten Szenarien; Quelle: isoplan Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken; Stand: 28.01.2019

Fall ist als Worst-Case-Szenario anzusehen, da die Auswirkungen auf den einzelnen Wettbewerber umso höher sind, auf je weniger Wettbewerber sich die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben verteilt.

Im mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Regular-Case-Szenario wurden darüber hinaus die Wettbewerber in Otterbach, Mackenbach und Katzweiler einbezogen, für die die Modellberechnung Umsatzumverteilungen von mehr als 1 % ergibt (PKW-Fahrt bis 9,5 Minuten).

Eine Einbeziehung der Wettbewerber außerhalb des dargestellten Einflussbereichs in das Rechenmodell ergab jeweils sehr geringe rechnerische Umsatzeinbußen unter der Nachweisgrenze (<1%). Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das Vorhaben aufgrund näher gelegener Wettbewerber keine nachweisbaren schädlichen Auswirkungen auf die Wettbewerber in Ramsstein-Miesenbach, Landstuhl, Kaiserslautern oder noch weiter entfernten Gemeinden hat.

Die Begrenzung der Modellrechnung auf diese relativ kleinen Einwirkungsbereiche ist eine konservative Annahme, da bei einer Einbeziehung einer größeren Zahl von Märkten die rechnerischen Auswirkungen auf jeden einzelnen Markt geringer ausfallen würden. Die ermittelten Umverteilungsquoten sind daher als Obergrenze der wahrscheinlich eintretenden Umsatzverschiebungen zu verstehen.“

### **Umsatzverteilung: Worst-Case-Szenario**

„Im Worst-Case-Szenario werden Auswirkungen auf 17 Wettbewerber in Rodenbach und Weilerbach mit einem gemeinsamen Gesamtumsatz von ca. 37,0 Mio. €, davon 27,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt knapp 5.000 m<sup>2</sup> berechnet. Das Vorhaben wird diesen Märkten einen Umsatz von rund 1,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel entziehen, das entspricht 3,2 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Wettbewerber.

Obwohl der Ortskern nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, kann der dortige Bäcker als schützenswert i.S.v. § 11 (3) BauNVO erachtet werden. Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der hohen Sortimentsübereinstimmung (Backtheke/Café von Wasgau) muss der Bäcker im Ortskern von Rodenbach im Worst-Case-Szenario mit Umsatzeinbußen von ca.

8,8 % rechnen. Dies liegt deutlich unter dem als Schädlichkeitsgrenze üblicherweise verwendeten Schwellenwert von 10%.

Nach Umsetzung des Vorhabens wird die mittlere kumulierte Umsatzumverteilung aus den zwei Bäckereien im ZVB von Weilerbach unter den Worst-Case-Annahmen bei 5,5 % ihres Bestandsumsatzes liegen.

Der Edeka-Vollsortimenter im Sondergebiet „Im Palmengarten“ wird mit ca. 5,2 % seines Umsatzes betroffen sein.

Diese Umsatzeinbußen werden keine ernsthafte Bedrohung für die Nahversorgung der Gemeinde Weilerbach und die grundzentrale Versorgung der Verbandsgemeinde Weilerbach darstellen.

Das Gros der betroffenen Wettbewerber in der Gemeinde Weilerbach liegt nicht in schützenswerten Standorten (13 Geschäfte mit fast 3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese werden durchschnittlich 2,7 % ihres Umsatzes einbüßen. Am stärksten wird aufgrund der 100-Prozentigen Sortimentsübereinstimmung und der räumlichen Nähe die Wasgau-Filiale im Gewerbegebiet „Im Weidengarten“ mit 6,1 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

Weitere Wettbewerber sind nicht betroffen.

Kein Wettbewerber und kein untersuchter Standort wird eine schädliche Umsatzumverteilung von über 10 % erleiden. Der höchste Einzelwert wurde unter den in Kapitel 4.1 (siehe Gutachten) erläuterten Worst-Case-Bedingungen für den Bäcker im Ortskern von Rodenbach mit 8,8 % ermittelt. Eine Schädigung der Funktionsfähigkeit der Versorgung der Gemeinde Rodenbach oder der Nachbargemeinden kann daraus nicht hergeleitet werden.

**Selbst unter Worst-Case-Annahmen wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und schützenswerte Bestandsstandorte in der Gemeinde Rodenbach und ihren Nachbargemeinden kommen.“**

### **Umsatzverteilung: Regular-Case-Szenario**

„Im Regular-Case-Szenario sind die Auswirkungen auf jeden einzelnen Wettbewerber gegenüber dem Worst-Case-Szenario deutlich geringer, da angenommen wird, a) dass das Vorhaben einen geringeren Mehrumsatz gegenüber dem bisherigen „Treff

3000“ haben wird, und b) die Umsatzumverteilung sich auf mehr Wettbewerber verteilt.

Im Regular-Case-Szenario sind 24 Wettbewerber in dem größeren in Kap. 4.2 beschriebenen Einwirkungsbereich mit einem gemeinsamen Gesamtumsatz von ca. 71,6 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 9.100 m<sup>2</sup> betroffen. Das Vorhaben wird diesen Märkten einen Umsatz von rund 0,42 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln entziehen, das entspricht 0,6 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Wettbewerber.

Der Bäcker im Ortskern von Rodenbach wird im Regular-Case-Szenario mit Umsatzeinbußen von ca. 1,9 % rechnen müssen. Dies liegt sehr weit unter der als Schädlichkeitsgrenze von 10%.

Nach Umsetzung des Vorhabens wird die mittlere kumulierte Umsatzumverteilung aus dem ZVB von Weilerbach unter den Regular-Case-Annahmen bei 1,2 % des Bestandsumsatzes der betroffenen zwei Bäckereien liegen.

Der Edeka-Vollsortimenter im Sondergebiet „Im Palmengarten“ wird mit ca. 1,1 % seines Umsatzes betroffen sein.

Das Gros der betroffenen Wettbewerber in der Gemeinde Weilerbach liegt nicht in schützenswerten Standorten (13 Geschäfte mit fast 3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese werden durchschnittlich 0,6 % ihres Umsatzes einbüßen. Am stärksten wird aufgrund der 100-Prozentigen Sortimentsübereinstimmung und der räumlichen Nähe die Wasgau-Filiale im Gewerbegebiet „Im Weidengarten“ mit 1,3 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

Aldi in Otterbach kann aufgrund seiner Lage nahe am Ortskern als Nahversorgungslage eingestuft werden. Dieser Markt wird mit 0,4% Umsatzumverteilung minimal betroffen sein. Alle anderen Märkte in Otterbach und Katzweiler sind nicht als schützenswert einzustufen. Die höchste Betroffenheit unter diesen wird Wasgau mit 1,0 % Umsatzumverteilung erleiden.

Weitere Wettbewerber sind nicht betroffen.

Kein Wettbewerber und kein untersuchter Standort wird eine schädliche Umsatzumverteilung von über 10 % erleiden. Der höchste Einzelwert wurde für den Bäcker im Ortskern von Rodenbach mit 1,9 % ermittelt. Eine Schädigung der Funktionsfähigkeit der Versorgung der Gemeinde Rodenbach

oder der Nachbargemeinden kann daraus nicht hergeleitet werden.

**Unter den mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Regular-Case-Annahmen wird es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und schützenswerte Bestandsstandorte in der Gemeinde Rodenbach und ihren Nachbargemeinden kommen. Für vier Fünftel der betroffenen Wettbewerber liegen die Auswirkungen bei 1 % Umsatzumverteilung oder darunter.“**

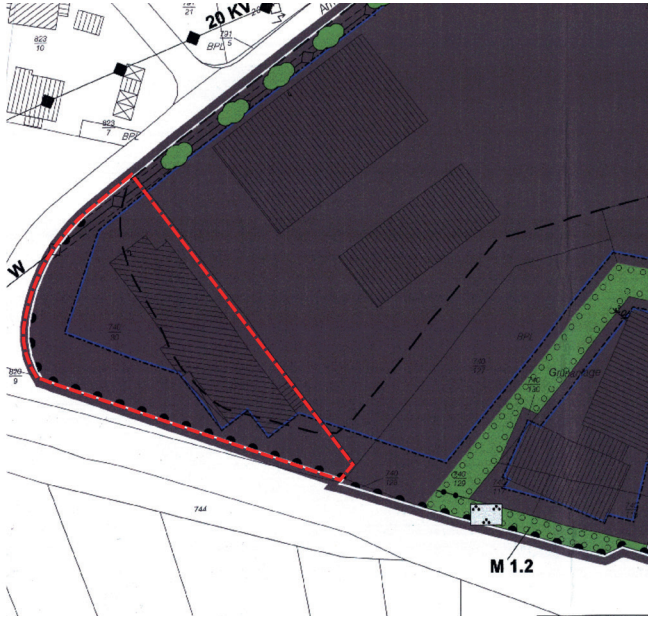
(Quelle: Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach; isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken; Stand: 28.01.2019)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<p><b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (1. Teilfortschreibung 29. Januar 2015; da 3. Teilfortschreibung noch nicht rechtskräftig)</b></p>	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf.
Vorranggebiete	Nicht betroffen
<p>Mit ca. 1.129 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist das Vorhaben eindeutig als großflächig im Sinne von §11 (3) BauNVO einzustufen. Damit sind die Landesplanung und die Regionalplanung einzubeziehen und die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zu beachten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dar.</li> <li>• <b>Z 57 (Zentralitätsgebot):</b> Gemäß Zentralitätsgebot des LEP IV (Ziel 57) ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden. Weiterhin verlangt das LEP IV, dass die Ansiedlung an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter) berücksichtigen. Der Vorhabenstandort liegt in der Ortsgemeinde Rodenbach, der keine zentralörtliche Funktion zugeordnet ist, die aber mit 3.183 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) die Bedingung für die Ausnahmeregelung erfüllt. Mit 1.129 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt das Vorhaben unter der in der Ausnahmeregelung genannten Grenze von 1.600 m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben stellt die Grundversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Rodenbach mit Waren des täglichen kurzfristigen Bedarfs wieder her. Nach der Schließung von „Treff 3000“ existiert in Rodenbach keine Einzelhandelseinrichtung mehr, die die Grundversorgung gewährleistet. Derzeit fließen in diesen Warengruppen per Saldo 8,4 Mio. € der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aus der Gemeinde in benachbarte Kommunen ab. Bei dem Wasgau-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege. Das Vorhaben befindet sich streng genommen nicht an einem integrierten Standort. Es wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben selbst unter den strengen Annahmen des Worst-Case-Szenarios keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte haben wird. <b>Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden unter Berücksichtigung der Ausnahme für Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern durch das Vorhaben - bis auf die Forderung nach einer integrierten Lage - eingehalten.</b></li> <li>• <b>Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot):</b> Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist gemäß Ziel 58 des LEP IV nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Aufgrund der geringen Anzahl und Bedeutung der zentralen Funktionen im Ortskern von Rodenbach wurde dort bislang kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Aufgrund der engen Bebauung im Ortskern ist keine geeignete Fläche verfügbar, um einen zeitgemäßen Nahversorger für die Gemeinde Rodenbach anzusiedeln. Am Standort „Am Tränkwald 2“ existiert hingegen ein erschlossenes Bestandsgebäude, das in den letzten 23 Jahren bereits für einen Lebensmittelmarkt genutzt wurde und mit geringfügigen Änderungen ohne Verbrauch neuer Grünflächen und ohne Investitionen für eine neue Erschließung revitalisiert werden kann. Die Eigentumsituation ist geklärt; der Eigentümer ist mit der Wiedernutzung durch Einzelhandel einverstanden. Aus diesen Gründen wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Weilerbach von 2019 am Vorhabenstandort „Am Tränkwald 2“ östlich des Ortskerns der Gemeinde Rodenbach ein „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen. Dort soll nach den Planungen der Gemeinde der neue Wasgau-Markt als Nahversorgungsmarkt für die Gemeinde Rodenbach angesiedelt werden. Der Standort grenzt im Süden an ein geplantes Wohngebiet. Im Westen sind in wenigen -zig Metern weitere Wohngebiete fußläufig erreichbar. Der Standort kann zwar nicht als „integriert“ im strengen Wortsinn bezeichnet werden, ist aber die sinnvollste Standortalternative, um in der Gemeinde Rodenbach wieder eine Nahversorgung zu installieren. <b>Da ein vollständig städtebaulich integrierter Standort in Zentrumslage aufgrund dichter Bebauung und Hochwasserschutz nicht verfügbar ist, sollte der Vorhabenstandort ausnahmsweise als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ für die Ansiedlung des Vorhabens zugelassen werden.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):</b> Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Der zu erwartende Mehrumsatz des geplanten Wasgau-Marktes im Vergleich zum Umsatz des kürzlich geschlossenen „Treff 3000“-Marktes in Rodenbach wird im worst case auf 1,32 Mio. € geschätzt. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes in den schützenswerten Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der benachbarten Städte und Gemeinden wird in der Regel als zumutbar angesehen. Anhand eines gravitationsbasierten Rechenmodells wurde gezeigt, dass durch das geplante Vorhaben weniger als 0,01 Mio. € oder 8,8 % des Umsatzes des Bäckers im Ortskern von Rodenbach und unter 0,02 Mio. € oder 5,5 % des Umsatzes der beiden Bäcker im zentralen Versorgungsbereich von Weilerbach umverteilt werden. Davon abgesehen ist der Wasgau-Markt in Weilerbach mit einer Umsatzumverteilung von 6,1 % seines Umsatzes aufgrund der vollständigen Sortimentsgleichheit mit dem Vorhaben der am stärksten betroffene Markt. Alle anderen Wettbewerber sind überwiegend deutlich weniger betroffen. Andere Nachbargemeinden oder Stadtteile sind wegen der Entfernung und/oder dem völligen Fehlen von Lebensmittelgeschäften nicht von dem Vorhaben betroffen. Für alle betroffenen Wettbewerber liegt die Umsatz-Umverteilung meist sehr deutlich unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 %. In den schützenswerten Lagen von Rodenbach und Weilerbach ist nicht von einer sonstigen Vorschädigung auszugehen, die bereits bei der geringen Umverteilung auf eine Schädigung der Funktionsfähigkeit schließen lassen könnte. <b>Durch das Vorhaben werden weder die einzelnen Märkte noch die zentralörtliche Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche von Rodenbach und Weilerbach unzulässig geschädigt. Schädliche Auswirkungen auf andere Gemeinden und Stadtteile können ausgeschlossen werden.</b></li> </ul> <p>(Quelle: Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach; isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken; Stand: 28.01.2019)</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.</p> <p>Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.</p>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb des Gewerbegebietes „Am Tränkwald“ in der Ortsgemeinde Rodenbach mit rundum unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrswegen</li> <li>• Plangebiet wurde bis Juni 2018 als Standort eines Lebensmittelmarkts mit Parkplatz genutzt; hoher Anteil an Vollversiegelungen sowie hohes Störpotenzial</li> <li>• K 13 mit starker Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 3.871 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte Rheinland-Pfalz) unmittelbar an das Plangebiet angrenzend</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.</li> <li>• Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sieht der vorliegende Bebauungsplan ein Baufenster von ca. 1.700 qm vor (Größe Baufenster im Bebauungsplan „Am Tränkwald“: ca. 2.600 qm). Im vorliegenden Bebauungsplan darf höchstens 60 % der Fläche durch Hauptbaukörper überbaut werden, eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen besteht (100 %). Im Bebauungsplan „Am Tränkwald“ (2009) darf dem gegenüber bis zu 80 % der Fläche durch Hauptbaukörper überbaut werden.</li> <li>• Verglichen mit dem bestehenden Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ erfolgt insgesamt keine wesentliche Erweiterung der überbaubaren Fläche. Es sind lediglich geringfügige neue Versiegelungen durch Nebenanlagen (z. B. Stellplätze) möglich. Zur Kompensation werden daher grünordnerische Festsetzungen getroffen (u. a. Eingrünung Stellplätze).</li> <li>• Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu keinen erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt.</li> </ul>
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach ist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (SO-Einzelhandel) vorgesehen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist im Zuge des sogenannten Parallelverfahrens somit erfüllt.
Bebauungsplan	Bebauungsplan „Am Tränkwald“ (2009) 

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung des leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Lebensmittel-discounters „Treff 3000“ in Rodenbach. Von daher wurden alternative Standorte nicht betrachtet.

## Städtebauliche Konzeption

Die Firma Wasgau beabsichtigt, in dem Gebäude des seit Mitte 2018 geschlossenen Lebensmittel-Discounters „Treff 3000“ einen Wasgau-Markt mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter zu eröffnen. Hierzu soll das vorhandene Gebäude renoviert und um einen Anbau mit Windfang, Backtheke, Café, Kunden-WC und für Kunden nicht zugängliche Nebenräume erweitert werden.

Der Anbau der Bäckereiverkaufsfläche mit Café und Nebenräumen soll dabei südöst-

lich an das eingeschossige Bestandsgebäude erfolgen.

Für das Gebäude besteht eine Baugenehmigung für insgesamt 1.063 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus dem Jahr 2002. Der geplante Wasgau-Markt soll einschließlich des Anbaus eine Verkaufsfläche von 1.129 m<sup>2</sup> umfassen.

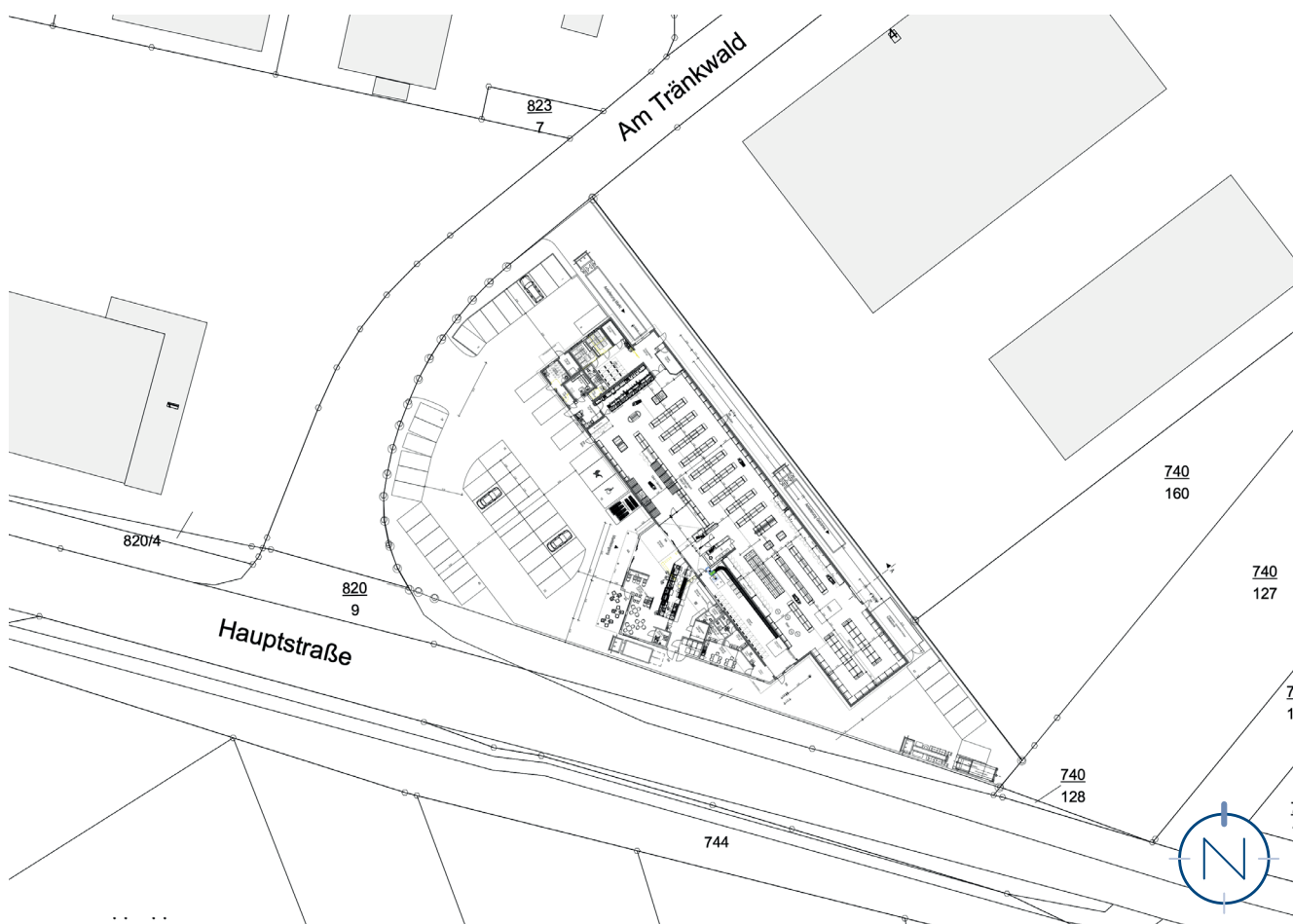
In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom Januar 2019 wird am Vorhabenstandort in Rodenbach, Am Tränkwald 2, ein „Versorgungsbereich für Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen, der den Planungswillen der Gemeinde Rodenbach nach einer besseren Nahversorgung in Rodenbach dokumentiert. Da der Markt als großflächig einzustufen ist, muss für den Bereich ein Sondergebiet ausgewiesen werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Osten der Ortsgemeinde Rodenbach an der Einmündung der Gemeindefstraße „Am Tränkwald“,

die Rodenbach mit der neuen Umgehungsstraße L367 verbindet, in die Hauptstraße. Im Westen schließt sich ein Baustoffhandel und dahinter die vorhandene Wohnbebauung an den Standort an. Südlich der Hauptstraße ist ein neues Wohngebiet geplant.

Die Erschließung (Kunden, Anlieferung) erfolgt wie bisher über die nordwestlich vorbeiführende Straße „Am Tränkwald“. Außerdem ist das Vorhaben sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. In der Hauptstraße verkehren die Linien 139 (Rodenbach - Landstuhl), 140 (Kaiserslautern - Reichenbach-Steegen) und 141 (Kaiserslautern – Weilerbach - Ramstein-Miesenbach). Die Haltestelle „Aral, Rodenbach“ ist ca. 150 m vom Vorhabenstandort entfernt. Hier hält auch der Bürgerbus von Rodenbach.

Geplant ist die Realisierung von 53 Stellplätzen. Unmittelbar im Bereich des Markt-



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Architekt Wasgau Produktions & Handels AG, Pirmasens; Stand: 03.12.2018





Ansicht Süd-West; ohne Maßstab; Quelle: Architekt Wasgau Produktions & Handels AG, Pirmasens; Stand: 03.12.2018

eingangs ist dabei ein Behinderten- sowie ein Eltern-Kind-Parkplatz vorgesehen.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über die nördliche Zufahrt organisiert und auf der Nordseite des Gebäudes abgewickelt. Eine Zufahrt zu den Stellplatzflächen ist hierüber nicht möglich. Diese erfolgt wie bisher über den nordwestlich gelegenen Ein- und Ausfahrtsbereich.

Für die Gemeinde Rodenbach würde der Wasgau-Markt die Funktion der wohnortnahen Grundversorgung, die der Ortsgemeinde seit der Schließung des „Treff 3000“ verloren gegangen ist, wieder herstellen.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für großflächigen Einzelhandel; Hier: „Lebensmittelmarkt“ (SO<sub>EZ</sub>)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lebensmittelmarkt) festgesetzt.

Entsprechend der vorliegenden Planung zur Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes (ehem. „Treff 3000“) und Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.129 qm sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlich sind.

Aktuell umfasst das Bestandsobjekt eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 1.063 qm. Um die geplante Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche mit max. 1.129 qm festgesetzt. Durch die Sanierung und Erweiterung kann den aktuel-

len und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt) mit einer zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandraume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der geplanten Sanierung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und er-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

möglichst deren Unterbringung auf dem Grundstück.

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen im Sondergebiet sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für das Sonstige Sondergebiet (SO<sub>EZ</sub>; hier: Lebensmittelmarkt) liegt unterhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der städtebaulichen Konzeption.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) insgesamt bis zu einer Obergrenze von 1,0 überschritten werden. Dies entspricht weitgehend der Bestandssituation.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

## Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m sowie einer zulässigen Grenzbebauung (teilweise Unterschreitung des Grenzabstandes) ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Bereits die Bestandsbebauung (ehemalige Nutzung „Treff 3000“) wies eine abweichende Bauweise auf (Gebäudelänge über 50 m).

Durch die im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässigen Grenzbebauung (hier: überdachtes Freilager) kann eine flexible und umfassende Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes hat keine nachteiligen Auswirkungen, da es sich bei den betroffenen Flächen um gewerbliche Flächen handelt.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3

BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption und werden gegenüber dem jetzigen Baufenster des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ (2009) zurückgenommen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen wie Abfallpresse & -behälter, und Einkaufswagenboxen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenbox

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für die Kunden erforderlich. Es sind mindestens 50 Stellplätze nachzuweisen.

Durch die getroffene Festsetzung werden die vorhandenen Stellplatzflächen in ihrem Bestand gesichert. Zudem werden zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein-/

und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert werden und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Die Zufahrten auf das Gelände bleiben im Bestand bestehen. Demnach dient die nördliche Zufahrt weiterhin ausschließlich der Anlieferung, eine Zufahrt zu den Stellplatzflächen ist über diese nicht möglich.

Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen der Kunden erfolgt über den nordwestlich gelegenen Ein- und Ausfahrtbereich.

Eine Zufahrt von der Hauptstraße (K 13) wird nicht erfolgen.

### **Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen und dem Ausgleich der Inanspruchnahme der Restgrünflächen.

### **Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)**

Abwasserbeseitigung (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57 - 63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen

auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Dächer (Sonnenenergieanlagen auf den Dächern): Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Werbeanlagen: Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begegnet.

Hierzu werden Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen im gesamten Plangebiet dieses Bebauungsplanes für unzulässig erklärt. Ebenso ist Fremdwerbung innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Dem gegenüber sind freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon) sowie Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude zulässig. Dabei sind Werbeanlagen am Gebäude nur an den Fassaden (Giebel inbegriffen) und als Aufbauten bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 4.500 qm und wurde bis Juni 2018 durch den Lebensmitteldiscounter „Treff 3000“ genutzt. Demnach waren die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet überwiegend schon vorhanden. Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der ehemaligen Nutzung auf die Nachbarschaft bekannt.

Das Plangebiet ist überwiegend von störungsempfindlichen Nutzungen umgeben. Durch die Sanierung und die geringfügige Erweiterung des leer stehenden ehemaligen „Treff 3000“-Marktes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird ein moderner Lebensmittelvollsortimenter geschaffen, der den aktuellen Kundenwünschen im Einzelhandel entspricht. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Durch die Sanierung und bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume, wodurch auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden kann.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist bereits durch das Bestandsgebäude des ehemaligen Lebensmitteldiscounters „Treff 3000“ bebaut. Das Bestandsgebäude soll im Rahmen des Bauvorhabens saniert und durch einen kleinen Anbau in Richtung Hauptstraße (K 13) erweitert werden. Das Bestandsgebäude fügt sich angemessen in die Umgebung ein, der Anbau ändert daran nichts.

Das Gelände ist somit bereits überwiegend bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der geringfügigen Erweiterung des Bestandsgebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkten typischen Anforderungen sowie an der bereits bestehenden Bebauung orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und am Bestand. Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Das Planvorhaben sieht die Wiedernutzung eines leer stehenden Lebensmittelmarktes (ehemaliger „Treff 3000“) durch Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes vor. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung mit den bereits vorhandenen Versiegelungen des Plangebietes sind die Belastungen des Naturhaushaltes gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrecht-

lich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Wiedernutzung einer leer stehenden Gewerbefläche werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

Durch die Sanierung und bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume, wodurch auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden kann. Dies ist für die Ortsgemeinde Rodenbach von großer Bedeutung, da somit eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden kann.

Die „Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes“, der isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, kam zu folgendem Fazit bezüglich der landesplanerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Wasgau-Marktes in Rodenbach:

- **Z 57 (Zentralitätsgebot):** Gemäß Zentralitätsgebot des LEP IV (Ziel 57) ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen

kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden. Weiterhin verlangt das LEP IV, dass die Ansiedlung an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter) berücksichtigen. Der Vorhabenstandort liegt in der Ortsgemeinde Rodenbach, der keine zentralörtliche Funktion zugeordnet ist, die aber mit 3.183 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) die Bedingung für die Ausnahmeregelung erfüllt. Mit 1.129 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt das Vorhaben unter der in der Ausnahmeregelung genannten Grenze von 1.600 m<sup>2</sup>. Das geplante Vorhaben stellt die Grundversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Rodenbach mit Waren des täglichen kurzfristigen Bedarfs wieder her. Nach der Schließung von „Treff 3000“ existiert in Rodenbach keine Einzelhandelseinrichtung mehr, die die Grundversorgung gewährleistet. Derzeit fließen in diesen Warengruppen per Saldo 8,4 Mio. € der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aus der Gemeinde in benachbarte Kommunen ab. Bei dem Wasgau-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege. Das Vorhaben befindet sich streng genommen nicht an einem integrierten Standort. Es wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben selbst unter den strengen Annahmen des Worst-Case-Szenarios keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte haben wird. **Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden unter Berücksichtigung der Ausnahme für Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern durch das Vorhaben - bis auf die Forderung nach einer integrierten Lage - eingehalten.**

- **Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot):** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten

Sortimenten ist gemäß Ziel 58 des LEP IV nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Aufgrund der geringen Anzahl und Bedeutung der zentralen Funktionen im Ortskern von Rodenbach wurde dort bislang kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der engen Bebauung im Ortskern ist keine geeignete Fläche verfügbar, um einen zeitgemäßen Nahversorger für die Gemeinde Rodenbach anzusiedeln. Am Standort „Am Tränkwald 2“ existiert hingegen ein erschlossenes Bestandsgebäude, das in den letzten 23 Jahren bereits für einen Lebensmittelmarkt genutzt wurde und mit geringfügigen Änderungen ohne Verbrauch neuer Grünflächen und ohne Investitionen für eine neue Erschließung revitalisiert werden kann. Die Eigentumsituation ist geklärt; der Eigentümer ist mit der Wiedernutzung durch Einzelhandel einverstanden. Aus diesen Gründen wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Weilerbach von 2019 am Vorhabenstandort „Am Tränkwald 2“ östlich des Ortskerns der Gemeinde Rodenbach ein „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen. Dort soll nach den Planungen der Gemeinde der neue Wasgau-Markt als Nahversorgungsmarkt für die Gemeinde Rodenbach angesiedelt werden. Der Standort grenzt im Süden an ein geplantes Wohngebiet. Im Westen sind in wenigen -zig Metern weitere Wohngebiete fußläufig erreichbar. Der Standort kann zwar nicht als „integriert“ im strengen Wortsinn bezeichnet werden, ist aber die sinnvollste Standortalternative, um in der Gemeinde Rodenbach wieder eine Nahversorgung zu installieren. **Da ein vollständig städtebaulich integrierter Standort in Zentrumslage aufgrund dichter Bebauung und Hochwasserschutz nicht verfügbar ist, sollte der Vorhabenstandort ausnahmsweise als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ für die Ansiedlung des Vorhabens zugelassen werden.**

- **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):** Durch die Ansiedlung und Erweiterung

rung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Der zu erwartende Mehrumsatz des geplanten Wasgau-Marktes im Vergleich zum Umsatz des kürzlich geschlossenen „Treff 3000“-Marktes in Rodenbach wird im worst case auf 1,32 Mio. € geschätzt. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes in den schützenswerten Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der benachbarten Städte und Gemeinden wird in der Regel als zumutbar angesehen. Anhand eines gravitationsbasierten Rechenmodells wurde gezeigt, dass durch das geplante Vorhaben weniger als 0,01 Mio. € oder 8,8 % des Umsatzes des Bäckers im Ortskern von Rodenbach und unter 0,02 Mio. € oder 5,5 % des Umsatzes der beiden Bäcker im zentralen Versorgungsbereich von Weilerbach umverteilt werden. Davon abgesehen ist der Wasgau-Markt in Weilerbach mit einer Umsatzumverteilung von 6,1 % seines Umsatzes aufgrund der vollständigen Sortimentsgleichheit mit dem Vorhaben der am stärksten betroffene Markt. Alle anderen Wettbewerber sind überwiegend deutlich weniger betroffen. Andere Nachbargemeinden oder Stadtteile sind wegen der Entfernung und/oder dem völligen Fehlen von Lebensmittelgeschäften nicht von dem Vorhaben betroffen. Für alle betroffenen Wettbewerber liegt die Umsatz-Umverteilung meist sehr deutlich unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 %. In den schützenswerten Lagen von Rodenbach und Weilerbach ist nicht von einer sonstigen Vorschädigung auszugehen, die bereits bei der geringen Umverteilung auf eine Schädigung der Funktionsfähigkeit schließen lassen könnte. **Durch das Vorhaben werden weder die einzelnen Märkte noch die zentralörtliche Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche von Rodenbach und Weilerbach unzulässig geschädigt. Schädliche Auswirkungen auf andere Gemeinden und Stadtteile können ausgeschlossen werden.**

(Quelle: Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Gemeinde Rodenbach; isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken; Stand: 28.01.2019)

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Planung wird eine geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes geschaffen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Die Ein- und Ausfahrten bleiben von diesen Veränderungen unberührt.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kann es potenziell zu neuen Versiegelungen durch Schaffung weiterer Stellplatzflächen kommen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes werden keine neuen Flächen versiegelt.

### Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Wiedernutzung der Fläche des leer stehenden Lebensmittelmarktes (ehemaliger „Treff 3000“) durch Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes soll ein moderner Lebensmittelvollsortimenter geschaffen werden, der den aktuellen Kundenwünschen im Einzelhandel entspricht. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Durch die Sanierung und bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Mög-

lichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Wiedernutzung der Fläche des leer stehenden Lebensmittelmarktes des ehemaligen „Treff 3000“, Revitalisierung einer Gewerbebrache
- Schaffung eines Versorgungsangebotes in der Ortsgemeinde Rodenbach, Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung
- Durch Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Kein Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Rodenbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.



# Anhang



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 2 u. 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes misst rund 4.500 qm. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt 1.129 qm. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt rund 1.700 qm, die festgesetzte Stellplatzfläche umfasst ca. 2.170 qm. Die Erschließung der Fläche erfolgt weiterhin über die Straße „Am Tränkwald“. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lebensmittelmarkt) analog § 11 BauNVO festgesetzt.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet und dessen Umfeld ist bereits im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und wurde bis Juni 2018 entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits zulässige Maß nicht überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Wiedernutzung eines leer stehenden Lebensmittelmarktes durch Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (ehemaliger „Treff 3000“) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich kleine Restgrünflächen werden potenziell durch die Schaffung neuer Stellplatzflächen reduziert. Im Plangebiet stehen fast keine natürlichen Böden mehr an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzung eines bis zum Juni 2018 bestehenden Lebensmittelmarktes (ehemaliger „Treff 3000“). Die Verkaufsfläche wird von ca. 1.060 qm im derzeitigen Bestand auf maximal 1.129 qm Verkaufsfläche erweitert. Das Bestandsgebäude soll zu einem modernen Lebensmittelvollsortimenter revitalisiert werden, der den aktuellen Kundenwünschen im Einzelhandel entspricht. Hierzu gehört auch ein ansprechendes Café- und Bäckerei-Angebot. Durch die Erweiterung wird somit insbesondere den aktuellen Anforderungen der Kunden entsprochen. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Geräusentwicklung ist nicht zu rechnen.  Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Der Status quo wird nicht wesentlich geändert. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 2 u. 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen durch verwendete Stoffe und Technologien vor.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt in der Ortsgemeinde Rodenbach, unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Hauptstraße (K 13). Das Plangebiet diente bis zum Juni 2018 ausschließlich der Einzelhandelsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Bei dem Gebiet handelte es sich bis zum Juni 2018 um einen etablierten Versorgungsstandort für die Ortsgemeinde Rodenbach. Verkehrlich ist der Standort über die Straße „Am Tränkwald“ an die K 13 angebunden, eine direkte Erschließung von der K 13 erfolgt nicht.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Der Planungsraum ist bereits großflächig versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt bereits heute.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 2 u. 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in der Ortsgemeinde Rodenbach. Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
<b>3.</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes zur Wiedernutzung des ehemaligen Lebensmittelmarktes „Treff 3000“ werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld (gewerbliche Nutzung) beschränken.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die potenzielle Versiegelung kleinerer Restgrünflächen zur Schaffung weiterer Stellplatzflächen statt.

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 2 u. 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Sanierung und Erweiterung, v. a. aber durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich verglichen mit der vorherigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen, da bis zum Juni 2018 der Lebensmittelmarkt „Treff 3000“ ansässig war. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmittelmarkt soll durch die vorliegende Planung langfristig an dem Standort gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann. Die Festsetzung als Gewerbegebiet erlaubt bereits heute eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Wiedernutzung des leer stehenden Lebensmittelmarktes (ehemaliger „Treff 3000“) durch Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Wiedernutzung eines leer stehenden Lebensmittelmarktes durch Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes. Dies ist erforderlich, um den heutigen Anforderungen der Kunden nachzukommen und somit den Standort langfristig zu sichern.