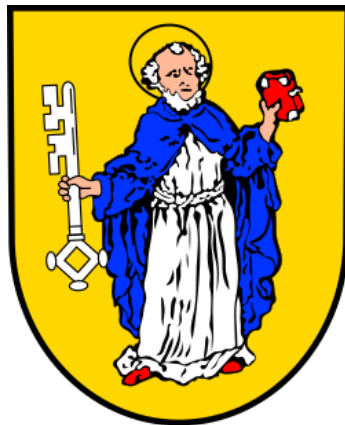


ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte- 1. Teiländerung“

VORENTWURF

Verfahren gem. § 13a BauGB

Projekt 913-175/ Stand: März 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	5
	1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO).....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	5
	1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO).....	5
	1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).....	5
	1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	5
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO).....	6
	1.3.1 Bauweise.....	6
	1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
1.4	Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §12 BauNVO).....	6
1.5	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	7
1.6	Anpflanzen von Bäumen.....	7
1.7	Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	7
1.8	Fassadenbegrünung.....	7
2	Pflanzempfehlungslisten.....	8
2.1	Bäume 1. Ordnung.....	8
2.2	Bäume 2. Ordnung.....	8
2.3	Sträucher.....	8
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO).....	9
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	9
	3.1.1 Dachform und Dachneigung.....	9
	3.1.2 Einfriedungen.....	9
3.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	9
3.3	Werbeanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	9
3.4	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§88 Abs. 1 Nr.1 und Nr.3 LBauO).....	9
	Hinweise.....	10

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind in dem Sondergebiet zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Das Hauptsortiment umfasst Lebensmittel sowie sonstige Waren des täglichen Bedarfs.
- Dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete und funktional untergeordnete Nutzungen, insbesondere
 - Lagerräume
 - Sozialräume und Büroflächen
- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche zulässig sind untergeordnete eigenständige Betriebseinheiten, insbesondere:
 - Backshop oder Bäckerei,
 - Fleisch- und Wurstwarenverkauf,
 - Café- oder Imbissbereich
 - Getränkemarkt als Bestandteil des Marktes
- Stellplätze, Zufahrten, Ladezonen und sonstige dem Betrieb dienende Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine max. Geschossflächenzahl von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der gegebenen Geländehöhe festgelegt.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 4,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 8,50 m festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

Im Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel dürfen technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese bestimmt sich wie folgt:

- Die Gebäudelänge darf das Maß von 50 m überschreiten.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze (hin zum Flurstück 305/23) ist eine Grenzbebauung (Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand) zulässig.
- Im Osten, Süden und Westen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten (entsprechend der offenen Bauweise).

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Standplätze für Einkaufswagen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie Fahrradstellplätze, sind im gesamten Baugebiet zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen, sowie für sonstige untergeordnete, nicht störende gewerbliche Nutzungen.

1.4 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §12 BauNVO)

Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig. Garagen sind allgemein nicht zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur in Verbindung mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der gesamten Fläche für Stellplätze sowie den festgesetzten Baufenstern zulässig.

1.5 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.6 Anpflanzen von Bäumen

An den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bezeichneten Standorten sind standortgerechte, großkörnige Laubbäume (Hochstamm, STU 14-16 cm, z.B. *Acer platano-ides*, *Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung um bis zu 5 m zulässig.

1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 1 m hohe massive Lärmschutzmauer zu errichten.

Die Nordseite ist mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.

1.8 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 30 m² sind flächig zu begrünen.

VORRENTWURF

2 Pflanzempfehlungslisten

2.1 Bäume 1. Ordnung

- Winterlinde
- Rotbuche
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Traubeneiche

2.2 Bäume 2. Ordnung

- Stieleiche
- Esche
- Feldahorn
- Hainbuche
- Feldulme
- Wildapfel
- Vogelkirsche
- Steinweichsel
- Wildbirne
- Eberesche

Qualitäts- und Größenmerkmale:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm, mit Ballen.

2.3 Sträucher

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Waldhasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Spindelstrauch
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Alpenjohannisbeere
- Heckenrose
- Salweide
- Wolliger Schneeball

Qualität:

2x verpflanzt, 100–150 cm, mindestens 3-triebig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

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

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ sind als Dachform Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat 15° zu betragen. Für überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Gradzahlen zulässig.

3.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen zur Abgrenzung der Baugrundstücke sind nicht zulässig.

Die vorhandenen Stützmauern im Norden und Westen des Plangebietes sind zu erhalten und ggf. durch neue Mauern in ortsüblicher Bauweise zu ersetzen.

Für Geländeeinschnitte an Straßen, Wegen und Parkplätzen sind Stützmauern bis max. 20 cm über OK Gelände zulässig.

3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstell- oder Parkflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Splitt oder Vergleichbares) sind innerhalb der Grundstücksfläche unzulässig.

3.3 Werbeanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Ansichtsfläche einer einzelnen Werbeanlage darf 20 m² nicht überschreiten.

Als Ansichtsfläche gilt die von einer Seite sichtbare Fläche der Werbeanlage einschließlich Schrift, Logo, Hintergrundfläche und konstruktiver Trägerfläche, gemessen innerhalb der umschreibenden Begrenzung der Anlage.

Nicht zulässig sind:

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht (Blink- und Wechselbeleuchtung)
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamer) sowie lichtstarke, bündelnde Werbescheinwerfer
- Fremdwerbung: Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen (Werbung an der Stätte der Leistung)

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

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)

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

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund

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

Es werden objektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Schutz des Oberbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist innerhalb des Baugebietes zu versickern bzw. in die vorhandenen Gewässer abzuleiten.

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Eventuelle Funde sind der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Verfahren.....	6
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	6
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
3	Rahmenbedingungen	10
3.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	10
3.2	Abstimmungen zur Auswirkung Erweiterung des Edeka-Marktes.....	11
3.3	Starkregen	11
4	Städtebauliches Konzept	13
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.2	Ver- und Entsorgung.....	15
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Bepflanzung und Stellplätze.....	16
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6	Umweltbelange	17
6.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	17
6.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	18
6.3	Klima und Lufthygiene.....	18
6.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung	19
6.5	Orts- und Landschaftsbild.....	19
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
6.7	Mensch und Gesundheit	20
6.8	Zusammenfassung.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge Albisheim (Pfrimm) (ohne Maßstab)..... 4

Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab) 5

Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) aus dem Regionalplans Westpfalz IV..... 7

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim 2013..... 8

Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan "Ortsmitte" 9

Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld (ohne Maßstab) 10

Abbildung 8: Grundriss Bestand und Erweiterung des Edeka 14

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) liegt in der Verbandsgemeinde Göllheim und gehört dem Landkreis Donnersberg an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Ortsmitte 1. Teiländerung“ umfasst einen bestehenden großflächigen Einzelhandel, welcher eine Zentrale Versorgungsfunktion für das Zellertal erfüllt. Die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) beabsichtigt eine Ausweisung eines sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie eine Begrenzung der Maximalen Verkaufsfläche auf 1.200m².

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Friedhof sowie einer Trauerhalle,
- Im Osten durch die Stetter Straßen mit direkt anschließender Einfamilien Wohnbebauung.,
- Im Süden durch Einfamilien Wohnbebauung,
- Im Westen durch eine Grünfläche und der Protestantischen Kirche Albisheim (Pfrimm) sowie dem Dorfgemeinschaftshaus Albisheim (Pfrimm).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ umfasst vollständig das Flurstück 305/10 und teilweise das Flurstück 305/23.

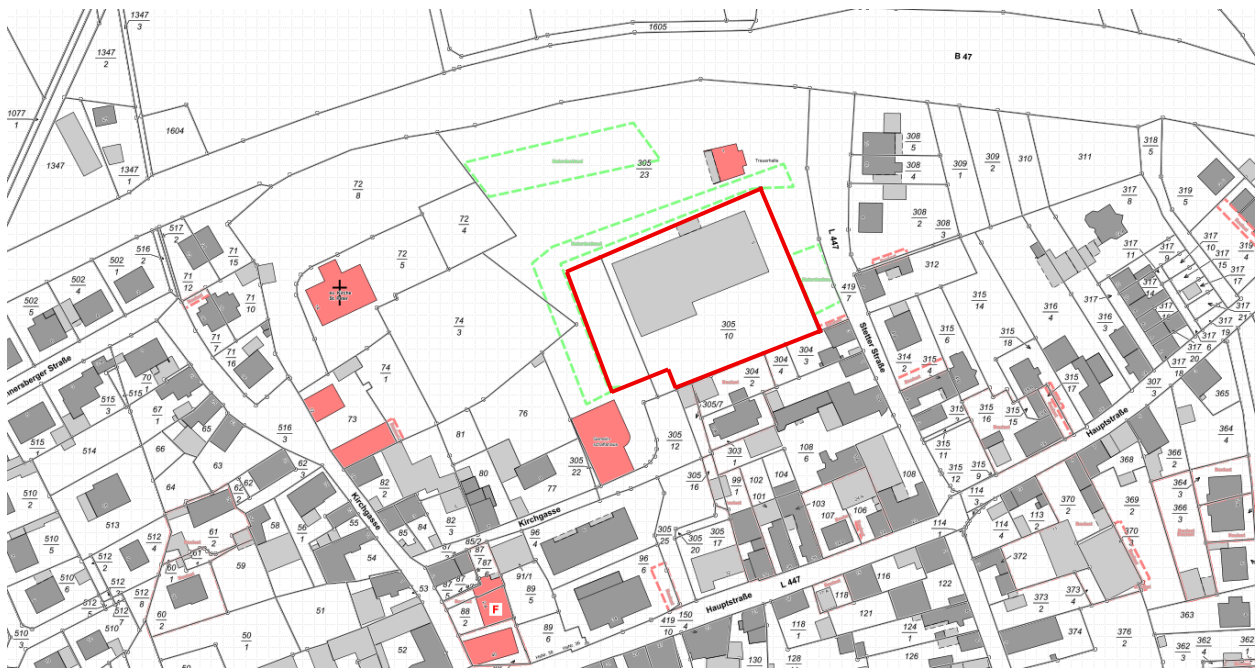


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge Albisheim (Pfrimm) (ohne Maßstab)¹

¹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php Stand 16.12.2025.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte 1. Teiländerung“ sollen in der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und Erweiterung des ansässigen nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) festgesetzt. Die Planung dient der Sicherung der Nahversorgung sowie der Nachverdichtung im Innenbereich und ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Fläche des bestehenden Marktes sowie des zugehörigen Parkplatzes am nördlichen Rand der Ortsgemeinde. Der für die Erweiterung vorgesehene Bereich stellt sich derzeit als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche‘ dar, so dass sich die Fläche für eine Nachverdichtung durch Einzelhandel besonders eignet.

Durch die geplante Erweiterung wird der Einzelhandelsstandort und damit die Nahversorgung in der Ortsgemeinde langfristig gesichert. Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, entspricht die Planung dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird.

² LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 21.04.2023.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es sind solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart werden. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung eingehalten wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des bisherigen Parkplatzes des großflächigen Einzelhandels ist als klassische Maßnahme der „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 4.754 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Fläche durch eine Erweiterung des Bestandsmarktes, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß (§ 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen

Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Ortsmitte 1. Teiländerung“ liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplans Westpfalz IV. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen.

Im Abstimmungsgespräch am 18.11.2025 zwischen der SGD Süd, der Verbandsgemeinde Göllheim, der Ortsgemeinde Albisheim, der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, der Planungsgemeinschaft Westpfalz sowie EDEKA Südwest wurde abgestimmt, dass zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes von ca. 1.000 m² auf ca. 1.170 m² Verkaufsfläche eine Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ mit Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ und Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² erforderlich ist, während ein Zielabweichungsverfahren und eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht notwendig sind.

Ziele der Raumordnung, die einer Änderung in Bezug auf Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.

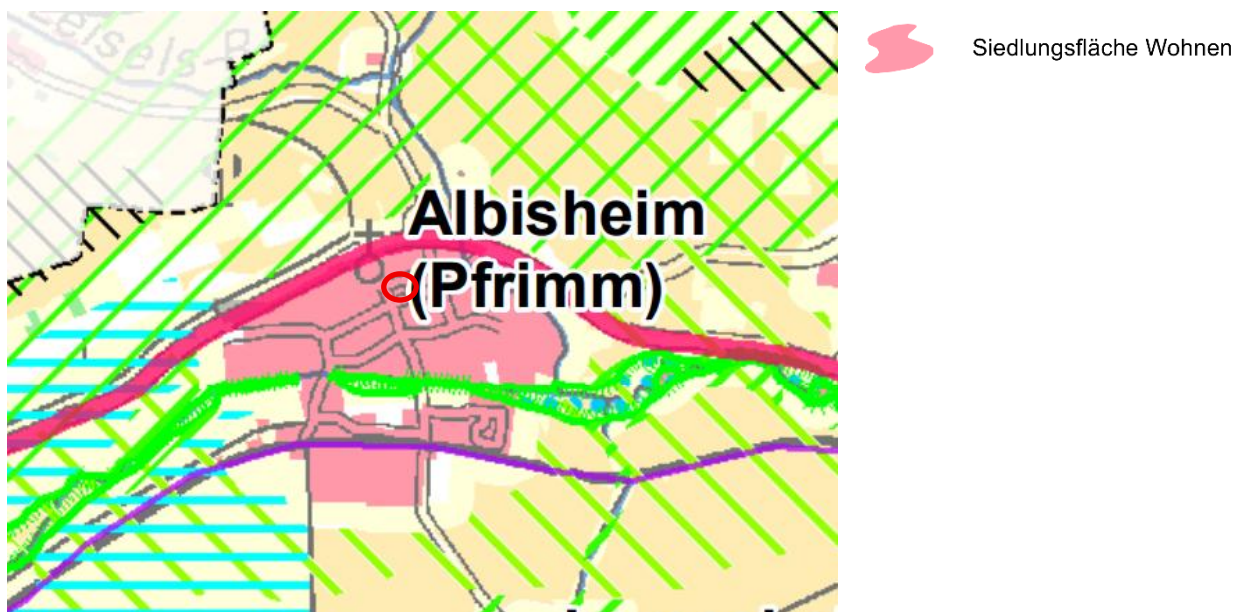


Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) aus dem Regionalplans Westpfalz IV

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim stellt für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet dar. Im Norden grenzt ein Friedhof an den Geltungsbereich an; im Osten, Süden und Westen schließen sich ebenfalls Dorfgebiete an.

Gemäß (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB) kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

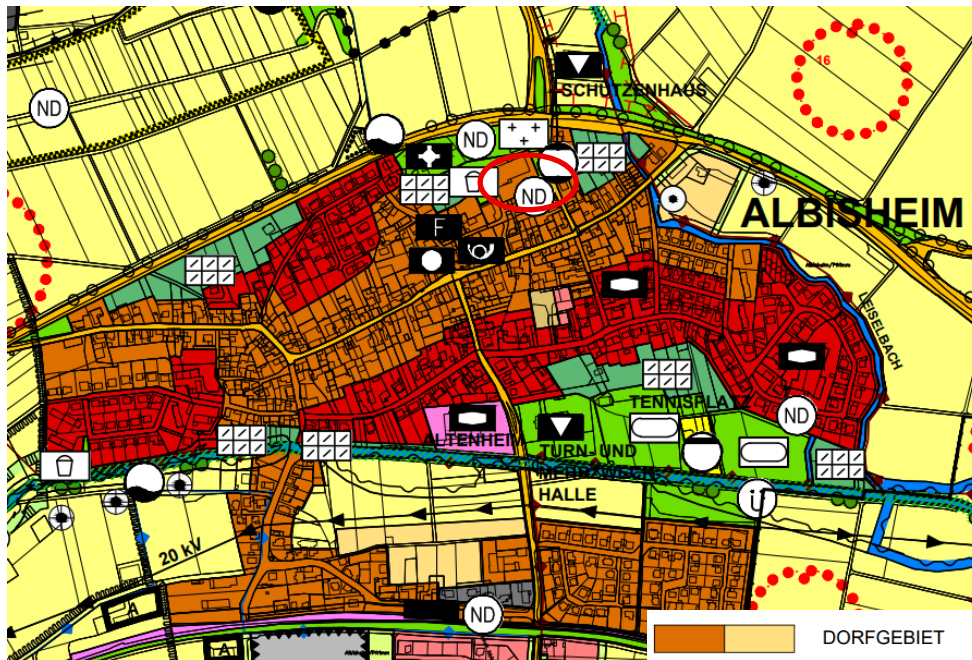


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim 2013

2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ überplant, welcher im Jahr 2000 in Kraft getreten ist. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte“ umfasst die Flurstücke 305/10, 305/12, 305/16, 305/17, 305/20, 305/23, 305/25, 74/4 und 96/6. Das Plangebiet wird im Osten durch die Stetter Straße und im Süden durch die Hauptstraße begrenzt. Zudem münden von Süden der Fritz-Brubacher-Platz und von Südwesten die Kirchgasse in den Geltungsbereich. Planungsrechtlich setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI 1) fest. Im (MI 1) beträgt die zulässige Grundfläche 1.470 m²; die Verkaufsfläche ist auf maximal 930 m² begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird über Baugrenzen definiert und beträgt für das Gesamtgebiet rechnerisch 0,26. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt; dies entspricht einem Vollgeschoss. Für das (MI 1) gilt eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Als Dachform ist ein Satteldach mit 15° Dachneigung festgesetzt. Hinsichtlich der Grünordnung ist festgelegt, dass die im Plan dargestellten Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Auf privaten und öffentlichen Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind zusammenhängende Wandflächen von mehr als 30 m² zu begrünen. Zum Lärmschutz ist an der südlichen Grundstücksgrenze des (MI 1) eine mindestens 1,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, die nordseitig zu begrünen ist. Werbeanlagen sind im (MI 1) auf eine Größe von maximal 20 m² begrenzt.

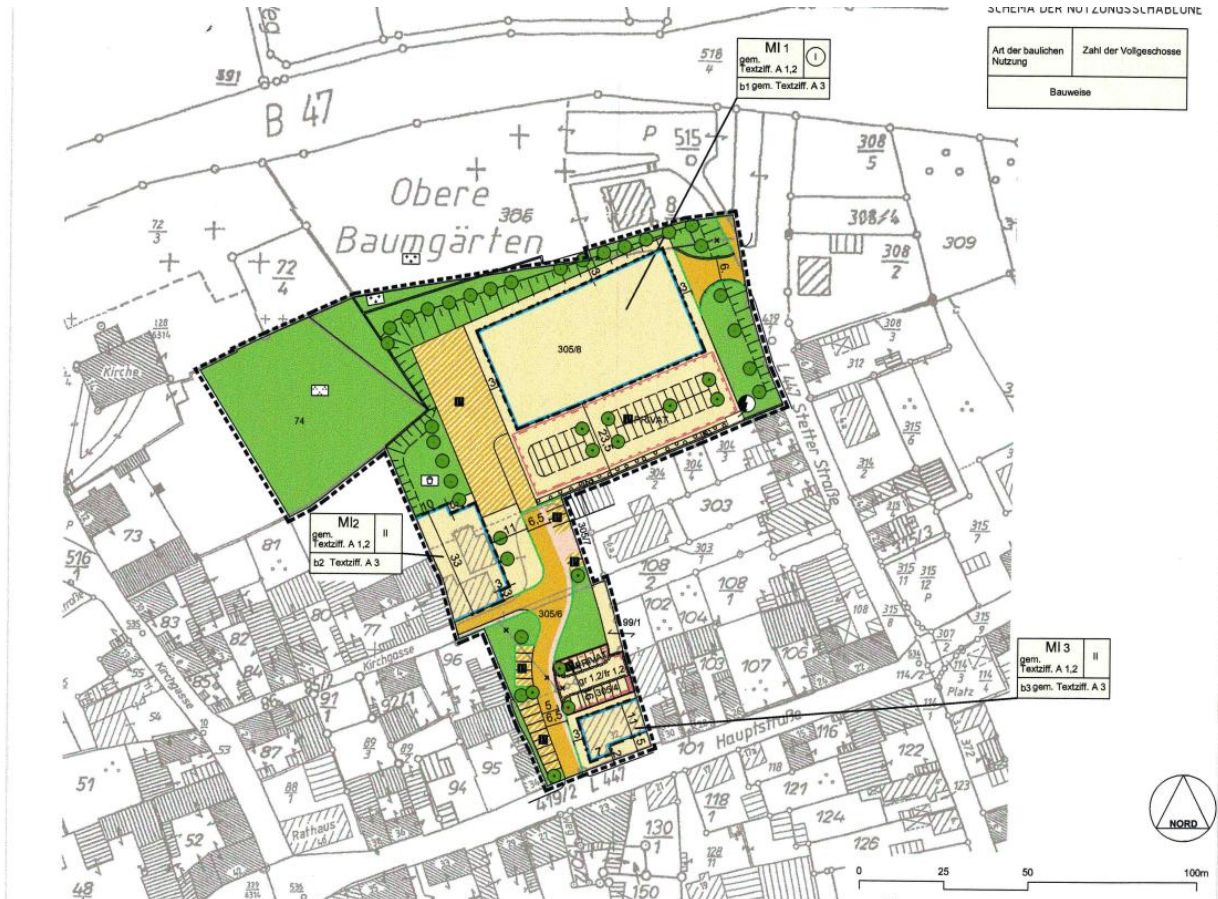


Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan "Ortsmitte"

3 Rahmenbedingungen

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als bereits bebaut dar. Die Fläche wird durch einen Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen genutzt und weist dementsprechend einen hohen Versiegelungsgrad auf. Vegetationsstrukturen befinden sich lediglich im Bereich der östlichen Zufahrt in Form einer Grünfläche mit Baumbestand sowie auf der Stellplatzanlage, auf der zwei Einzelbäume vorhanden sind.

Das Plangebiet ist in folgende städtebauliche Umgebung eingebettet:

Im Osten erfolgt die verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Stetter Straße (L 447), an die sich rückwärtig Wohnbebauung anschließt. Auch im Süden ist das Gebiet über den Fritz-Brudacher-Platz erschlossen, der hier als Straße fungiert; in diesem Bereich dominiert ebenfalls hauptsächlich Wohnbebauung.

Die westliche Umgebung ist durch öffentliche und kirchliche Nutzungen geprägt: Im Südwesten befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus, während im Westen die Protestantische Kirche gelegen ist. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Friedhof der Gemeinde Albisheim (Pfrimm) sowie die dortige Trauerhalle an.



Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ³ (ohne Maßstab)

³ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 05.01.2026.

3.2 Abstimmungen zur Auswirkung Erweiterung des Edeka-Marktes

Der in der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) ansässige Lebensmittelmarkt (Edeka) plant eine Modernisierung des bestehenden Standortes, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes langfristig zu sichern. Im Zuge dieser Maßnahmen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rund 1.000 m² auf zukünftig ca. 1.170 m² vorgesehen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte“. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen die maximal zulässige Verkaufsfläche in einer Weise, die das geplante Vorhaben nicht zulässt. Um die beabsichtigte Erweiterung und Modernisierung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist die Sicherung der Nahversorgung für die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) sowie für den Einzugsbereich des Zellertals. Durch die moderaten Erweiterungsmöglichkeiten soll der Standort an zeitgemäße betriebliche Anforderungen angepasst werden, ohne dabei die städtebaulichen Entwicklungsziele der Verbandsgemeinde zu gefährden.

Die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) verfügt über 1.865 Einwohner und ist landesplanerisch als nicht zentraler Ort eingestuft. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Verbandsgemeinde Göllheim. Dennoch übernimmt der Markt eine wesentliche Versorgungsfunktion für das Umland. Im Abstimmungsgespräch mit den zuständigen Stellen wurde festgestellt, dass für das vorliegende Vorhaben kein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

Die Planung steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Göllheim (Stand 2016). Darin wird dem Edeka-Markt eine „zentrale Versorgungsfunktion für das Zellertal“ zugeschrieben. Der Standort ist als „Bestandsstandort“ klassifiziert. Das Konzept sieht für solche Standorte ausdrücklich Bestandsschutz sowie die „an Bestandsstandorten üblichen Erweiterungsmöglichkeiten“ (vgl. Einzelhandelskonzept 2016, S. 30) vor.

Zur planungsrechtlichen Steuerung des Vorhabens wird das Plangebiet im Bebauungsplan künftig als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten und eine ungesteuerte Entwicklung zu verhindern, erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m². Diese Obergrenze deckt die konkreten Erweiterungsabsichten des Betreibers (ca. 1.170 m²) ab und gewährt eine geringfügige Flexibilitätsreserve für interne Optimierungen, verhindert jedoch eine städtebaulich nicht vertretbare Dimensionierung des Marktes.

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse zeigt, dass durch die geplante Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder schädlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Göllheim oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind. Da es sich um die Stärkung eines etablierten Bestandsstandortes handelt, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion im ländlichen Raum (Zellertal) wahrnimmt, überwiegen die positiven Aspekte der Standortsicherung. Durch die Modernisierung wird einem potenziellen Attraktivitätsverlust oder Leerstand entgegengewirkt. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze stellt sicher, dass der Markt seine Funktion als Nahversorger beibehält und sich nicht zu einem überörtlich wirkenden Fachmarktzentrum entwickelt.

3.3 Starkregen

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt schon seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten stellen die Informationen des Landes zur Sturzflutgefährdung auf eine neue methodische

Grundlage und basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Sie bringen außerdem wesentliche inhaltliche Weiterentwicklungen mit sich. Insbesondere wird die Sturzflutgefahr nun auch innerorts dargestellt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Bei dem in der nachstehenden Karte dargestellten außergewöhnlichem Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) handelt es sich um ein Ereignis, das in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht. Die Karten für die beiden anderen, oben genannten, Szenarien stehen online unter dem Link <https://geportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> zur Verfügung.

Die Betrachtung der potenziellen Abflussakkumulation zeigt, dass innerhalb des Plangebietes eine Abflusskonzentrationszone entsteht, was eine überdurchschnittliche Wassertiefe im Falle eines Starkregenereignisses erwarten lässt. Die nachfolgenden Grafiken stellen die Fließrichtung sowie die Fließgeschwindigkeit und potenziellen Wassertiefen detailliert dar.

Im Falle eines Extremereignisses können Gefährdungen durch Oberflächenabfluss, gegebenenfalls auch verstärkt durch die Kanalsysteme, die in der Regel ebenfalls der natürlichen Geländeneigung folgen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Grad der Gefährdung ist anhand der vorliegenden Daten zu beurteilen. Wie ersichtlich, ist das Areal nur in geringen Teilbereichen als hochwassergefährdet einzustufen. Durch die vorliegende Planänderung (Umwidmung zur Gemeinbedarfsfläche) erfolgt keine Verschärfung der bestehenden Hochwasser- oder Starkregensituation.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Wie zuvor dargelegt besteht eine gesteigerte Vulnerabilität im Zuge von Starkregenereignissen. Die Einrichtung stellt keine schutzbedürftige Nutzung wie beispielsweise ein Wohn- oder Pflegeheim dar, sondern wird von Kundinnen und Kunden nur kurzzeitig und freiwillig aufgesucht. Darüber hinaus können sich Nutzerinnen und Nutzer situativ auf witterungsbedingte Gegebenheiten einstellen, etwa durch Anpassung ihrer Einkaufszeiten oder Vermeidung der Fläche während extremer Niederschlagsereignisse. Trotz erhöhter Wasserstände ist daher bei Starkregenereignissen nicht von einer übermäßigen Gefährdung auszugehen.

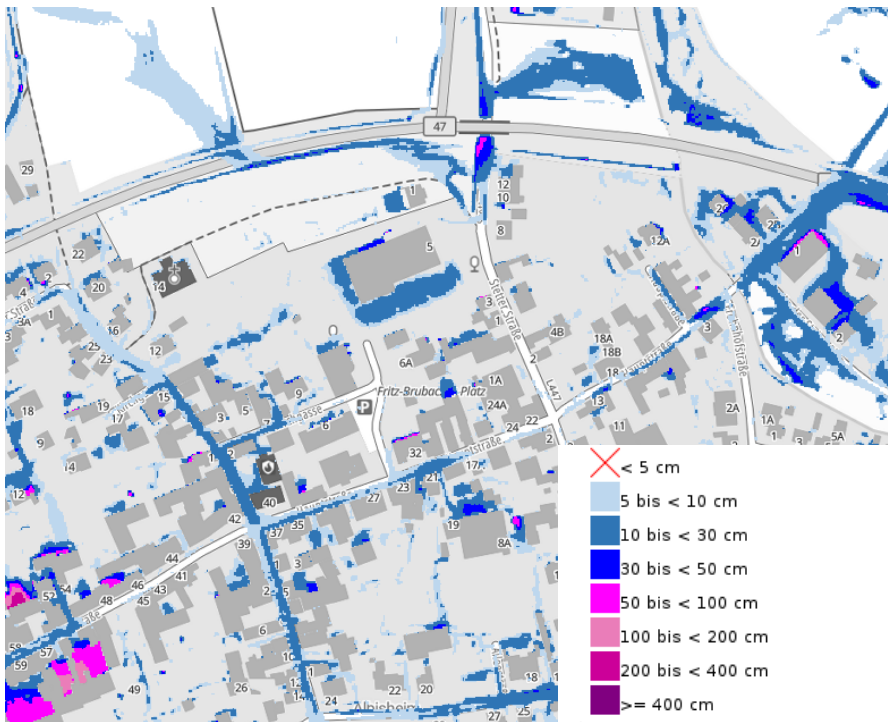


Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ⁴ (ohne Maßstab)

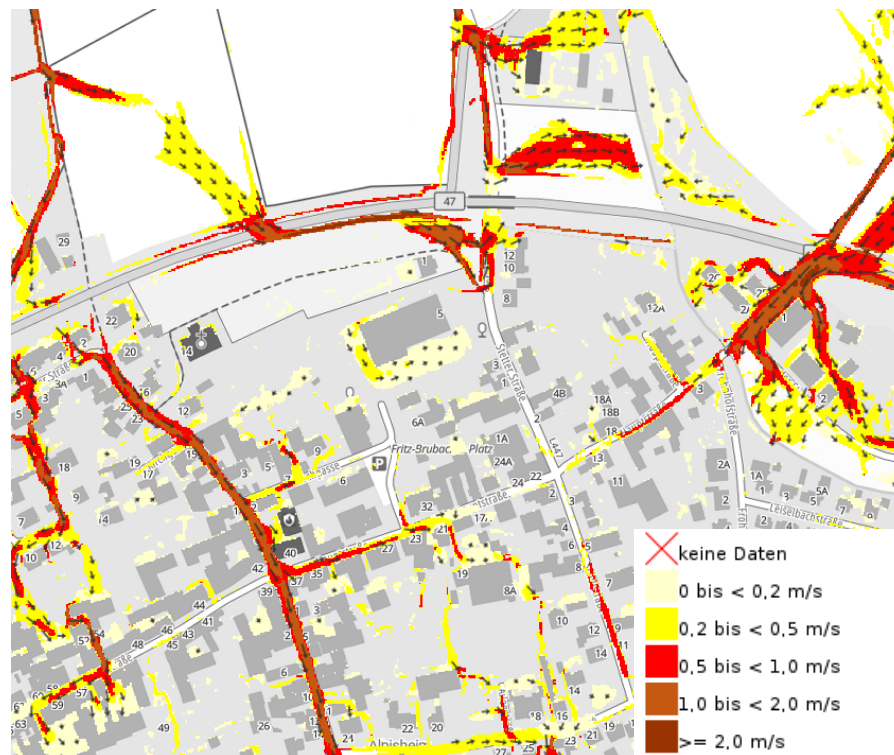


Abbildung 9: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ⁵ (ohne Maßstab)

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Ortsmitte“) überplant. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende

⁸ Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 05.01.2026.

⁹ Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 05.01.2026.

frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der durch die vorliegende Planänderung betroffene Geltungsbereich wird künftig als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Ziel ist die Modernisierung und Erweiterung des am Standort etablierten Lebensmittelmarktes, dem im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Göllheim eine zentrale Versorgungsfunktion für das Zellertal sowie Bestandsschutz zugesprochen wird.

Die bisherigen Festsetzungen begrenzten die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkaufsfläche in einem Maße, das eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Bestandsstandortes verhinderte. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes nach Norden und Westen vorgesehen. Die Planung macht dabei eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, da der geplante Baukörper die bisherigen Festsetzungen überschreitet.

Um ein konfliktfreies Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, wird die Verkaufsflächenzahl so festgesetzt, dass bei einer Realisierung der Planung der Lebensmittelmarkt eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² nicht überschreitet.

Hierfür wurde vom „Architekturbüro Müller + Huber“ ein Konzept erstellt, welches eine funktionale Neuordnung der Flächen vorsieht. Im Norden entsteht ein neues Leergutlager mit einer Größe von 142,94 m². Im Westen erfolgt die Erweiterung des Verkaufsraums um 169,16 m² sowie eine Vergrößerung der Leergutannahme um 30 m². Diese Maßnahmen dienen der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der Warenpräsentation.

Die verkehrliche Erschließung wird im Zuge der Maßnahme ebenfalls optimiert. Auf den nicht überbaubaren Flächen entstehen 6 neue Parkplätze für den Kundenverkehr. Des Weiteren wird im Westen eine städtebauliche Verbesserung durch die Schaffung eines neuen, barrierefreien Zugangs zum angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus realisiert, wodurch die Vernetzung innerhalb der Ortsmitte gestärkt wird.

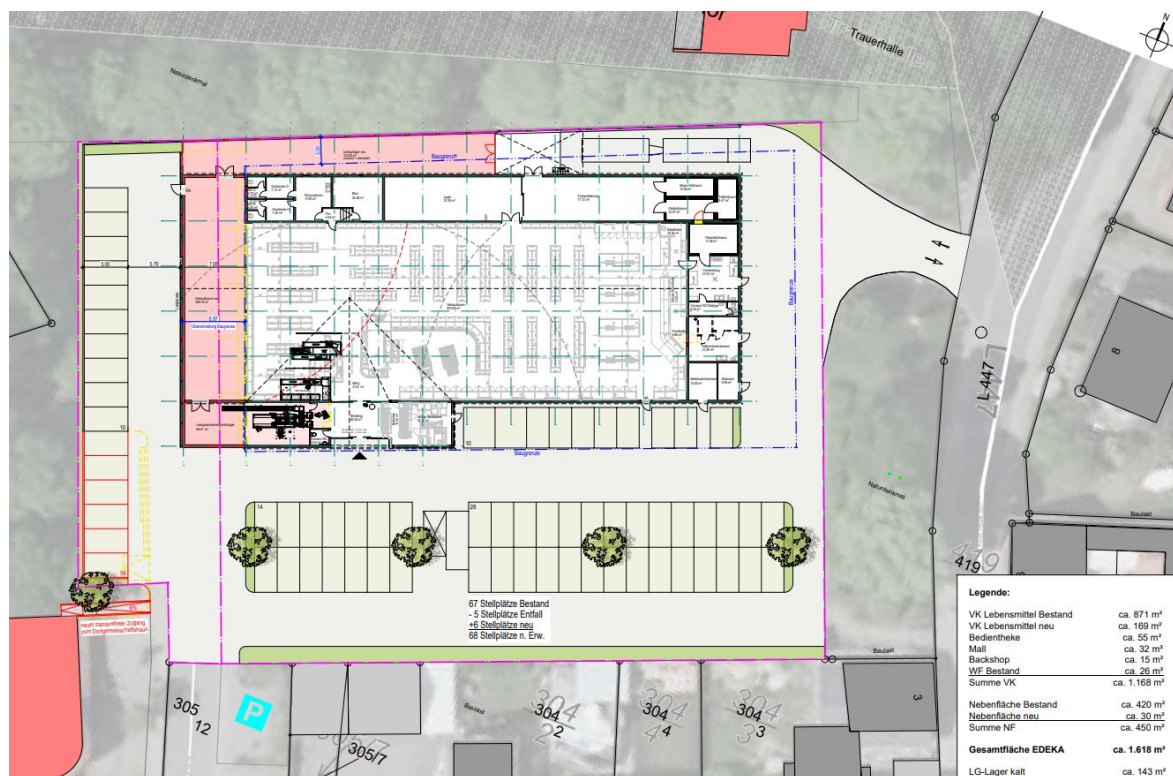


Abbildung 7: Grundriss Bestand und Erweiterung des Edeka⁶

⁶ Müller + Huber Architekturbüro: Anbau und Erweiterung Edeka, 05.01.2026

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig voll erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz bleibt durch die bestehenden Zufahrten gewahrt. Das Plangebiet wird im Süden über den „Fritz-Brubacher-Platz“ und im Osten über die „Stetter Straße“ erschlossen. Diese Straßen dienen sowohl der Zufahrt für den Kundenverkehr als auch der Andienung des Marktes. Die innere Erschließung wird an die veränderte Gebäudekubatur, insbesondere durch die Erweiterungen im Norden und Westen, angepasst.

Die nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken selbst bereitzustellen. Dies erfolgt in Form von oberirdischen Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze für den Edeka Markt sind im Bestand bereits vollständig vorhanden.

Ergänzend zur fließenden Erschließung wird die fußläufige Vernetzung des Gebiets verbessert. Im Westen des Plangebiets entsteht ein neuer barrierefreier Zugang, der eine direkte Verbindung zum angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus herstellt und somit die Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen optimiert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie bzw. die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert. Die örtlichen Systeme sind ausreichend dimensioniert.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist erforderlich, um den vorhandenen Lebensmittelmarkt am Standort planungsrechtlich zu sichern und die beabsichtigte maßvolle Modernisierung und Erweiterung zu ermöglichen. Bereits im Bestand ist ein Einzelhändler vorhanden. Der bisherige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Mischgebiet fest und begrenzt die Verkaufsfläche auf 930 m²; damit trägt er die vorgesehene Erweiterung auf ca. 1.170 m² nicht mehr. Der Standort erfüllt bereits heute eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für Albisheim und das Zellertal und im Einzelhandelskonzept als Bestandsstandort mit üblichen Erweiterungsmöglichkeiten behandelt wird. Die Beschränkung auf einen nahversorgungsbezogenen Lebensmittelmarkt mit untergeordneten Nutzungen dient deshalb der Standortsicherung und verhindert eine städtebaulich unerwünschte Funktionsverschiebung. Die Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich dabei ausdrücklich vorhabenbezogen und an den abgestimmten Maßen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Marktstandort und am konkret belegten Erweiterungsbedarf. Der Standort ist bereits im Bestand durch Marktgebäude und Stellplatzanlage geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf; die Erweiterung erfolgt ganz überwiegend auf bereits genutzten bzw. befestigten Flächen.

Die Beibehaltung der bisherigen Höhenentwicklung mit Trauf- und Firsthöhe sichert das Einfügen des Baukörpers in die örtliche Situation; zulässige technische Aufbauten bzw. Solaranlagen sind nur insoweit gerechtfertigt, als sie betrieblich notwendig sind oder der zeitgemäßen Energieversorgung dienen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Bepflanzung und Stellplätze

Die abweichende Bauweise und die Anpassung der Baugrenzen sind erforderlich, weil der vorhandene Markt nur in Form eines zusammenhängenden Baukörpers mit Verkaufs-, Lager- und Leergutflächen funktionsgerecht erweitert werden kann und das konkrete Vorhaben die bisherigen Baugrenzen nach Norden und Westen überschreitet. Die Festsetzungen reagieren damit unmittelbar auf den Bestand und das vorliegende Vorhabenkonzept. Die Stellplatzfestsetzungen sind sachgerecht, weil die Fläche bereits heute als Marktstandort mit zugehörigen Kundenparkplätzen genutzt wird und die Erschließung über Stetter Straße und Fritz-Brubacher-Platz gesichert ist. Sie ordnen den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück und vermeiden eine Verlagerung in die umgebenden Wohnstraßen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise löst keine nachbarlich erheblichen Auswirkungen aus. Die zugelassene Grenzbebauung betrifft allein die nördliche Grundstücksgrenze; dort schließt kein wohnlich genutztes Nachbargrundstück an, sondern der Friedhof mit Trauerhalle. In den nachbarschaftlich sensiblen Bereichen nach Osten, Süden und Westen verbleibt es demgegenüber bei der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen. Hinzu kommt, dass die Höhenentwicklung des Baukörpers gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht ausgeweitet wird; bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sah für den Marktstandort eine abweichende Bauweise sowie eine maximale Wandhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m vor. Unzumutbare Auswirkungen, insbesondere durch Verschattung, erdrückende Wirkung oder eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung, sind daher nicht zu erwarten. Soweit an der Nordgrenze bereits eine punktuelle grenzständige Bestandssituation vorhanden ist, wird diese lediglich städtebaulich fortgeführt und nicht erstmals neu begründet.

Die Pflanzfestsetzungen sind trotz der Bestandsversiegelung erforderlich, um den Standort gegenüber Wohnbebauung, Friedhof und Dorfgemeinschaftshaus einzubinden und die kleinklimatischen Nachteile des stark befestigten Bestandsstandorts abzumildern. Sie greifen dabei überwiegend das bestehende Recht sowie die im Bestand vorhandene Vegetation auf.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der ortsbildverträglichen Einbindung des großmaßstäblichen Baukörpers. Die Festsetzung von Satteldach und Dachneigung knüpft an den Bestand und an die dörflich geprägte Umgebung an und verhindert einen ortsuntypischen Hallencharakter. Die Anforderungen an die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Begrünung nicht betriebsnotwendiger Bereiche sind wegen des hohen Versiegelungsgrades des Standorts gerechtfertigt. Die Beschränkung der Werbeanlagen auf ein ortsverträgliches Maß wahrt die Eigenwerbung des Betriebs, verhindert aber eine werbliche Überformung des Standorts in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, Friedhof, Kirche und Dorfgemeinschaftshaus.

6 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Ortsmitte 1. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzt das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzung als großflächiger Einzelhandelsstandort (Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage) nur eine untergeordnete naturschutzfachliche Bedeutung. Der Bestand ist durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine starke anthropogene Überprägung gekennzeichnet. Größere zusammenhängende, naturnahe Grünflächen oder wertvolle Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Lediglich auf der Stellplatzanlage befinden sich vereinzelt Einzelbäume.

Die geplante Erweiterung des Marktes nach Norden und Westen erfolgt auf Flächen, die bereits versiegelt sind oder als intensiv genutzte Randbereiche dem Bestandsmarkt zugeordnet waren. Ein Eingriff in unberührte Naturräume findet nicht statt. Da das Gebiet bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ als Baufläche überplant war und sich inmitten des Siedlungsgefüges der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) befindet, ist davon auszugehen, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind. Die ökologische Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist als gering einzustufen.

Zusammenfassend kommt es durch die Änderung des Bebauungsplans und die moderate Erweiterung des Bestandsgebäudes zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, da der Eingriff in einen bereits stark vorbelasteten Raum erfolgt.

6.2 Boden/Altlasten/Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Großlandschaft des „Rheinhessischen Tafel- und Hügellands“. Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Landschaftsraums des Mittleren Pfrimmals, welches sich als Zäsur zwischen dem Alzeier Hügelland im Nordosten, der Ilbesheimer Lößwelle im Nordwesten und dem Göllheimer Hügelland im Süden darstellt. Dieser Bereich wird vom Karbonatgestein und seinen lehmigen Böden bestimmt.

Der Planungsraum ist Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen, welche durch Parabraunerden aus Löss geprägt ist.

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung stark anthropogen verändert. Im Bestand stellt sich die Fläche durch den existierenden Markt und die befestigten Parkflächen als nahezu vollständig versiegelt dar.

Während der Bauphase kann es zur vollständigen irreversiblen Verdichtung des Bodens (im Bereich der Erweiterungsflächen), zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen nicht zu erwarten und als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die Änderung bzw. die Entwicklung der Fläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen und daher aus Sicht des Bodenschutzes als positiv zu bewerten, da es sich um eine Nachverdichtung handelt und keine Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ (statt der bisherigen gemischten Baufläche) ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnten.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) ⁷ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bereich, in dem bereits 1–3 Rutschungsereignisse verzeichnet sind. Hinsichtlich der natürlichen radioaktiven Belastung weist das Plangebiet ein Radonpotential von 13,1 ⁸ auf.

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen. Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Maßnahme die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche erfolgt.

6.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

⁷ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7, Stand 19.01.2026.

⁸ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 19.01.2026.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 11.1°C.⁹ Dem Plangebiet kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße und der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets, in ca. 200 m Entfernung, verläuft die Pfrimm, ein Gewässer 3. Ordnung. Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein festgelegtes Überflutungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem).

In der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) ist mit einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von ca. 521 mm/a zu rechnen. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines Bestandsmarktes auf bereits weitgehend versiegelten Flächen (bestehende Stellplatzanlage) handelt, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keiner wesentlichen zusätzlichen Verringerung der Versickerungsrate führt. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet aufgrund der Bestandssituation bereits stark eingeschränkt (derzeit ca. 8,4 mm/a)¹⁰.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes potenziell zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. ordnungsgemäße Wasserhaltung, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen beim Betanken von Baufahrzeugen) können diese Einträge jedoch vermieden werden.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gering zu halten, sieht der Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen vor. Die Begrünung der nicht überbauten Restflächen sowie die Pflanzung von Bäumen tragen zur Verdunstung bei.

Bei Starkregenereignissen lässt sich grundsätzlich eine Gefährdung durch Abflussakkumulationen auf versiegelten Flächen erkennen, womit eine punktuelle Überflutung bei Starkregen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Durch die geplante Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser schadlos abgeleitet wird.

Insgesamt ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung (Versiegelung) von keiner wesentlichen weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, mittlere Temperatur im Jahr 2024, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimadaten-tool>, Stand: 19.01.2026

¹⁰ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/>, Stand 19.01.2026.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsraums des Mittleren Pfrimmtals. Dieser Landschaftsraum ist geprägt durch die tallagige Siedlungsstruktur entlang der Pfrimm und die angrenzenden, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen des Rhein Hessischen Tafel- und Hügellands. Im Gegensatz zu Waldgebieten wird dieser Bereich durch die offene Kulturlandschaft sowie die Ortslage bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des bebauten Ortsgefüges der Ortsgemeinde Albisheim. Es handelt sich um einen bereits bestehenden Gewerbestandort (Lebensmittelmarkt), der durch die umgebende Bebauung und die bestehenden Versiegelungen (Parkplatzflächen) geprägt ist. Eine Bedeutung für die naturnahe Erholung weist die Fläche nicht auf.

Durch die Planung wird die vorhandene Bausubstanz lediglich erweitert und modernisiert (Innenentwicklung). Im Vergleich zum bestehenden Recht ergibt sich keine Änderung zum zulässigen Maß. Das Ortsbild wird hierdurch nicht negativ beeinflusst, da keine unverbauten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. zur Dachneigung, Begrünung und Höhenentwicklung) gewährleisten zudem eine der Umgebung angepasste Bauweise, welche sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt.

Insgesamt ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung auszugehen.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kulturgüter (Bau- oder Bodendenkmale) vorhanden.¹¹ Sollten bei den Erdarbeiten dennoch archäologische Funde zutage treten, ist die zuständige Denkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Hinsichtlich der Sachgüter befinden sich im Bestand bereits der Edeka Markt sowie die dazugehörigen Stellplatzanlagen. Die vorhandene Bausubstanz bleibt im Zuge der Planung erhalten und wird durch die Erweiterungsmaßnahmen modernisiert und funktional aufgewertet. Eine negative Beeinträchtigung bestehender Sachgüter findet nicht statt. Vielmehr wird durch die Schaffung eines neuen, barrierefreien Zugangs im Westen die Anbindung an das angrenzende Dorfgemeinschaftshaus verbessert und somit die Vernetzung der örtlichen Infrastruktur gestärkt.

Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.

6.7 Mensch und Gesundheit

Menschen können in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die rein wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und den benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung) gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird als positiv für das Schutzgut bewertet.

Durch die Maßnahme wird die verbrauchernahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs für die Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) und das Umland langfristig gesichert. Dies ist ein wesentlicher Faktor für gleichwertige Lebensverhältnisse und die Daseinsvorsorge.

¹¹ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://xn--kulturerbe-rheinessen-hunsrck-wfd.de/>, Stand 19.01.2026.

Besonders hervorzuheben ist die geplante Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus im Westen des Plangebiets. Dies stellt eine direkte Verbesserung der infrastrukturellen Vernetzung dar und fördert die Inklusion und Erreichbarkeit wichtiger öffentlicher Einrichtungen, was sich positiv auf das Wohlbefinden (insbesondere mobilitätseingeschränkter Personen) auswirkt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr kommen. Diese können diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind jedoch zeitlich begrenzt und werden durch die Einhaltung der geltenden Immissionsschutzrichtlinien minimiert.

Da es sich um die Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt, trägt die Planung nur unwesentlich zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar werden die Lebens- und Umweltbedingungen qualitativ verändert (bauliche Verdichtung), jedoch sind Beeinträchtigungen nur in einem Maße zu erwarten, das im innerörtlichen Kontext allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist. Gesundheitliche Grenzwerte werden gewahrt.

6.8 Zusammenfassung

Bei der Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ ist die integrierte Lage innerhalb der Ortslage von Albisheim (Pfrimm) zu beachten. Hinzu kommt das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bestehende Planungsrecht. Des Weiteren wird das Areal bereits durch den bestehenden Edeka-Markt und dessen zugehörige Parkplätze genutzt, weshalb bereits eine starke anthropogene Überprägung mit entsprechender Vorbelastung besteht. Dementsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Im Vergleich zur planungsrechtlich bislang möglichen Nutzung kann festgestellt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan zu keiner wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades beiträgt, da die Erweiterung größtenteils auf bereits befestigten Flächen (ehemalige Stellplatzflächen) erfolgt. Hierdurch resultieren keine gravierenden Verschlechterungen für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser, Grundwasser und Versickerung. Altlasten sowie Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm) erfolgen durch die geplante maßvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit. Vielmehr wird durch die Sicherung der Nahversorgung und die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus ein positiver Effekt für die Bevölkerung erzielt.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu erwarten.