PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 38

„Schülerwiese“ – 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.05.2020

Projektnummer: 224320

Projektleitung: Adler / Böttger / Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 5
1.4 Ziele der Raumordnung ... 6
1.5 Regionalplanung ... 9
1.6 Vorbereitende Bauleitplanung ... 9
1.7 Verbindliche Bauleitplanung ... 9
1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
1.9 Verfahrensart und -stand ... 11
2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 12
3 Inhalt und Festsetzungen ... 13
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 16
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 17
5.1 Biotop- und Nutzungstypen ... 17
5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise ... 18
5.3 Auswirkungen auf den Boden und die Fläche ... 19
5.4 Auswirkungen auf das Wasser ... 20
5.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luft ... 20
5.6 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten ... 20
5.7 Auswirkungen auf die Landschaft ... 21
5.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 21
5.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ... 21
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 21
6.1 Überschwemmungsgebiet ... 21
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 21
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen ... 23
6.4 Abwasserbeseitigung ... 23
6.5 Abflussregelung ... 24
7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 24
8 Kampfmittel ... 24
9 Immissionsschutz ... 25
10 Denkmalschutz ... 25
11 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 25

12 Bodenordnung 26

13 Flächenbilanz 26

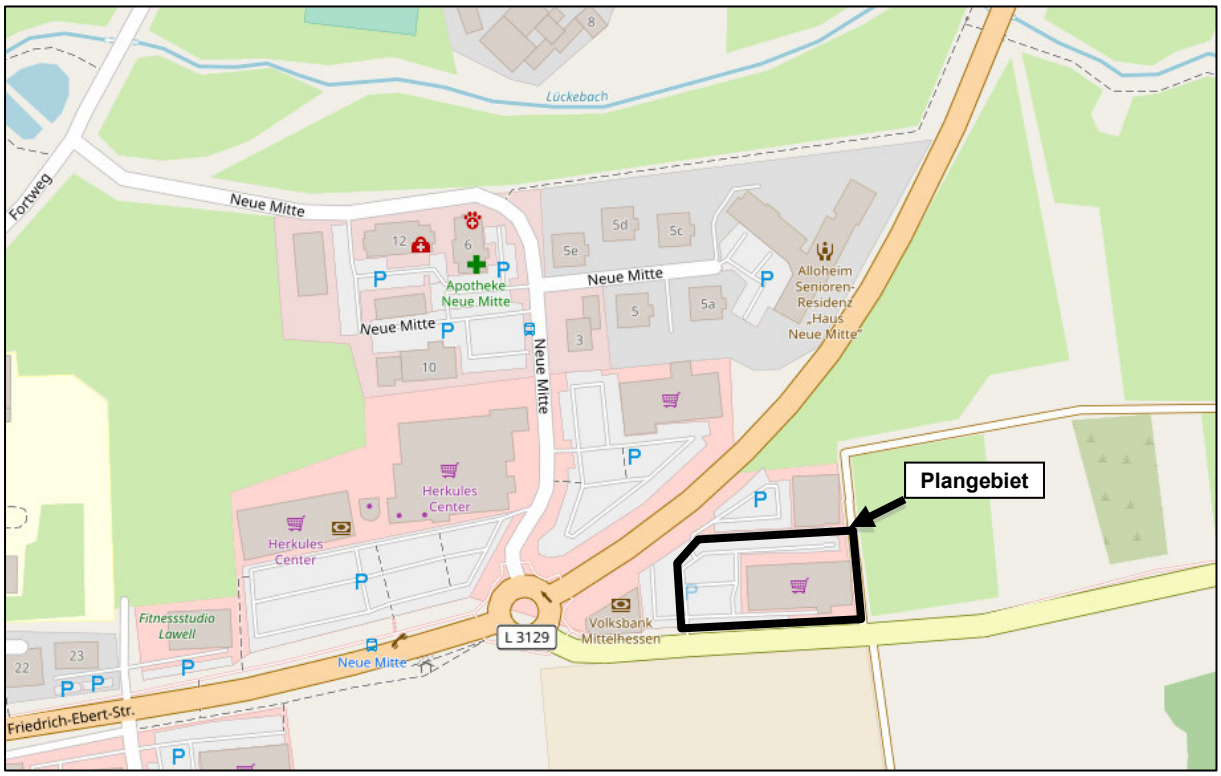
14 Anlagen und Gutachten 26

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Pohlheim ist im Stadtteil Watzenborn-Steinberg seitens der Firma Lidl am Standort Neue Mitte zur langfristigen Standortsicherung im Zuge eines Anbaus an das bestehende Gebäude die Erweiterung der bestehenden Verkaufsstelle auf künftig maximal 1.250 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Geplant ist die Erweiterung über die aktuell bereits leerstehende Bäckereifläche und das Schaufenster auf der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes umzusetzen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bereits erfolgte Erweiterung auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche wurden im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ im Jahr 2013 geschaffen. Der Bebauungsplan von 2013 setzt für den Bereich des Plangebietes bereits ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest und soll zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen nunmehr erneut geändert werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2013 werden zudem an den Bestand und die konkrete Planung angepasst. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Watzenborn-Steinberg, Flur 10, das Flurstück 67/4. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Bürogebäude sowie daran angrenzend Verlauf der Landesstraße L 3129 (Neue Mitte)
Westen:	Bürogebäude der Volksbank Mittelhessen
Süden:	Straßenverlauf der Straße Neue Mitte sowie angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten:	Erschließungsweg sowie angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha (5.729 m²). Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und umfasst das bestehende Verkaufsgebäude sowie die zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen. Im Verkaufsgebäude ist im Bereich des Eingangs auf der westlichen Gebäudeseite eine Bäckerei integriert, die gegenwärtig jedoch bereits leer steht. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehende und weitgehend geschlossene Gehölzstrukturen sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze freistehende Hecken. Aus topografischer Sicht ist das Gelände des Plangebietes überwiegend eben, befindet sich jedoch leicht unterhalb der Höhenlage des Straßenverlaufs der Straße Neue Mitte. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet deutlich oberhalb der Höhenlage des nördlichen gelegenen Straßenverlaufs der Landestraße L 3129.

Bereich des Plangebietes





Eigene Aufnahmen (03/2020)

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet. Mit der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2013 eine Erweiterung der Verkaufsstelle auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet, sodass der bestehende Lebensmittelmarkt bereits gegenwärtig einen Verkaufsflächenumfang oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit aufweist. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nun eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.250 m² festgesetzt. Zugleich ist auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten. Daher wird entsprechend der 1. Änderung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann festgehalten werden, dass es sich nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt, vielmehr soll der bestehende Lebensmittelmarkt am Standort Neue Mitte die baulichen und planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Von einer über die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* hinausgehenden gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann demnach abgesehen werden, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der städtebaulich integriert ist und bereits eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten sowie den weiteren Stadtteilen wahrnimmt. Im Zuge der geplanten Erweiterung und Verkaufsflächenvergrößerung kann somit auch ein Beitrag zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet geleistet werden.

1.4 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 werden unter anderem Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

> ***5.4-3 (Z)***
>
> *Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (**Zentralitätsgebot**).*

> ***5.4-4 (Z)***
>
> *Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (**Kongruenzgebot**). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*

5.4-5 (Z)

*Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (**Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).*

5.4-6 (Z)

*Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (**Städtebauliches Integrationsgebot**).*

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

5.4-7 (Z)

*Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (**Beeinträchtigungsverbot**).*

Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot

Nach dem Kongruenz- oder Zentralitätsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, während sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. Bei der Stadt Pohlheim handelt es sich um ein Grundzentrum. Allerdings wird der Lebensmittelmarkt auch nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dienen, sodass dem raumordnerischen Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot entsprochen werden kann.

Nach der Berechnungsmethode der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen errechnet sich die künftige Kaufkraftbindung auf der Grundlage der Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich wie folgt, wobei Anbieter unter 400 m² Verkaufsfläche unberücksichtigt bleiben:

Lebensmittel- und Getränkemärkte Stadt Pohlheim (Bestand)	Verkaufs-fläche in m²	Netto-Flächenpro-duktivität (2016)	Umsatz
Aldi Süd, Neue Mitte 1, Lebensmittel	1.250	8.870	11.087.500
Lidl, Neue Mitte 27, Lebensmittel	1.000	6.410	6.410.000
Netto, Johannes-Rau-Straße 3, Lebensmittel	800	4.090	3.272.000
Logo, Leipziger Straße 2, Getränke	600	1.600	960.000
Rewe, Alter Weg 3, Lebenmittel	1.250	5.148	6.435.000
Rewe, Alter Weg 7, Getränke	700	1.600	1.120.000
Herkules, Neue Mitte 2, Lebensmittel	2.300	5.148	11.840.400
Herkules, Neue Mitte 2, Getränke	500	1.600	800.000
		Gesamt Bestand	41.924.900
		Kaufkraftbindung (Bestand)	**106%**

Geplantes Einzelhandelsvorhaben	Verkaufs-fläche in m²	Netto-Flächenpro-duktivität (2016)	Umsatz
Lidl, Neue Mitte	1.250	6.410	8.012.500
		Zusätzlicher Umsatz	1.602.500
		Gesamt Planung	43.527.400
		Kaufkraftbindung (Planung)	**110%**

Bei mit Erstwohnsitz im Stadtgebiet Pohlheim gemeldeten 18.568 Einwohnern (31.12.2019) mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel von je 2.126 EUR errechnet sich demnach eine Kaufkraft in Höhe von insgesamt 41.924.900 EUR. Dies entspricht einer rechnerischen Kaufkraftbindung von rd. 106 %. Nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsstelle von Lidl am Standort Neue Mitte von 1.000 m² auf 1.250 m² Verkaufsfläche ergibt sich künftig eine Kaufkraftbindung von rd. 110 %.

Auch ohne Berücksichtigung der Tatsache, dass die tatsächlich realisierten Umsätze vor Ort zumeist unter den angenommenen Bundesdurchschnittswerten liegen und die zu erwartenden Umsatzzuwächse regelmäßig nicht linear mit der Erweiterung der für den Kunden zugänglichen Verkaufsfläche steigen, da das Vorhaben primär der Optimierung des Betriebsablaufes und der Steigerung des Kundenkomforts dient, zeigt die Berechnung, dass sich das geplante Vorhaben auch angesichts der künftigen rechnerischen Kaufkraftbindung noch in das zentralörtliche System einfügt und nur eine für vertretbar erachtete rechnerische „Überbuchung“ entsteht.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Auch diesbezüglich gilt, dass der Lebensmittelmarkt sowohl gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dient. Da es sich um einen bestehenden Versorgungsstandort handelt und sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespielt hat, ist von einer Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht auszugehen. Mithin wird im Zuge des geplanten Vorhabens auch das Beeinträchtigungsverbot berücksichtigt.

Städtebauliches Integrationsgebot

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Hierzu kann auf die folgende Definition der städtebaulich integrierten Lagen in der Begründung zur raumordnerischen Zielvorgabe Z 5.4-6 im Textteil zum Regionalplan Mittelhessen 2010 verwiesen werden:

> *Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.*

Der vorliegende Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden. Der Standort ist sowohl baulich als auch funktional in das Siedlungsgefüge des Stadtteils Watzenborn-Steinberg und die Standortlage im zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte eingebunden sowie aufgrund der unmittelbar angrenzenden und auch im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzung als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus sind im Umfeld des Planstandortes Fuß- und Radwege sowie Bushaltepunkte vorhanden. In diesem Sinne kann auch dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen werden.

1.5 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes umfassen die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und *Planung* die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

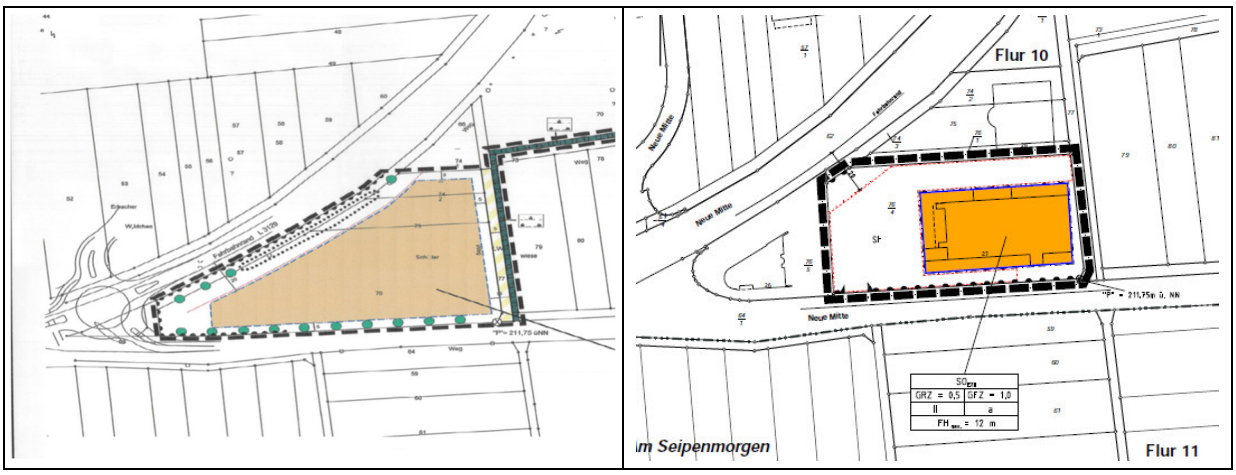
Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Pohlheim von 2007 als G*emischte Baufläche* dargestellt. Die Darstellung wurde jedoch bereits im Zuge der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans zugunsten der Darstellung als *Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel* berichtigt. Somit kann auch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.7 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2002, der im Bereich des Plangebietes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt, wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Verkaufsstelle der Firma Lidl am Standort Neue Mitte unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche geschaffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans von 2013 und der im Bereich des Plangebietes damit einhergegangenen Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurden dann die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Daraufhin wurde das Verkaufsgebäude entsprechend erweitert und modernisiert. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen soll der Bebauungsplan nunmehr erneut geändert werden.

Bebauungsplan Nr. 38 „Schülerwiese“ (2002) **2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 (2013)**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2002 einschließlich der 1. Änderung von 2013 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird jedoch keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan dient vielmehr einer Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich, sodass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft besteht.

1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, zumal der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG durchzuführen ist. Die Vorprüfung ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich ist.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Darüber hinaus bleibt die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Zudem werden Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt und es bestehen 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, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	__.__.___ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist: analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Pohlheimer Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Pohlheim.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Watzenborn-Steinberg, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 3129 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie durch die Bushaltestelle „Pohlheim-Watzenborn-Steinberg Neue Mitte“ in unmittelbarer Nähe auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die südlich angrenzende Straße Neue Mitte. Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben. Die Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der im Norden an die Landesstraße L 3129 angrenzenden Lage zum Teil innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen sowie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bestehenden Straßenrand der Landesstraße L 3129 und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hinter dem Verlauf der Bauverbotszone zurück. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung wurden nach Norden in Richtung der Landesstraße sowie nunmehr auch nach Süden entlang des Straßenverlaufs der Straße Neue Mitte jeweils Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes sowie entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **großflächiger Einzelhandel** fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m² zulässig ist. Mit der Festsetzung kann die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet künftig keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

Als Verkaufsfläche dient regelmäßig der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen ferner auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend der 1. Änderung von 2013 setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens, zugleich werden der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung hinreichend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen im Plangebiet und der bereits im Bestand hohen Versiegelung im Bereich der Stellplatzanlage wird jedoch festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Entsprechend der 1. Änderung von 2013 setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl bleibt somit deutlich hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Entsprechend der 1. Änderung von 2013 begrenzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um auch eine künftige Bebauung innerhalb des Sondergebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Der Bebauungsplan begrenzt demnach in Anlehnung an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **$OK_{Geb.}$ = 12,0 m**. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt nunmehr die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten. Ferner wird aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes – oberhalb der Höhenlage der nördlich angrenzenden Landestraße L 3129 – festgesetzt, dass die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen entsprechend der geplanten Erweiterung entsprechend verschoben und hierdurch die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig vergrößert.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone jedoch unzulässig sind.

Zudem wird festgesetzt, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen und Werbeanlagen nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig sind.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Sich an den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 orientierend, jedoch an den Bestand und die konkrete Planung angepasst, werden Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass **Pkw-Stellplätze** mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. So ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m² je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem sind zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind einheimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2013 werden hierbei an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich aus städtebaulicher Sicht in Maßstab und Ausführung in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 20° bis 45° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und Dachneigungen zulässig. Weiterhin wird zur Gestaltung der **Dacheindeckung** festgesetzt, dass Tonziegel und Dachsteine sowie Metallbedachungen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Verwendung von spiegelnden Materialien ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen am Gebäude die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten dürfen. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall sowie die Pflanzung von heimischen Laubstrauchhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge entsprechender Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Betriebsgelände vorzusehen oder außerhalb des Betriebsgebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass die Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im Mai 2020 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation aufgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit Gießener Landrücken (349.2; Haupteinheit Vorderer Vogelsberg).

Der Großteil der Plangebietsfläche ist durch das Verkaufsgebäude und die zugehörigen Stellplätze versiegelt. Im Bereich der Parkplätze sowie entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich Pflanzflächen, die vorwiegend bodendeckende Gehölze (*Cotoneaster* spec.) sowie einzelne Laubbäume der Arten *Acer saccharinum* (Geschlitzter Silber-Ahorn) und *Salix* spec. (Weide, ein Exemplar im Nordwesten) aufweisen. Im Unterwuchs finden sich Pflanzenarten, wie beispielsweise *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Bromus sterilis* (Taube Trespe), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Vicia hirsuta* (Behaarte Wicke) und *Vicia sativa* (Futterwicke).

Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehende und weitgehend geschlossene Gehölzstrukturen sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze freistehende Hecken, bestehend aus Zierarten sowie heimischen, standortgerechten Gehölzen. Zu den in diesen Bereichen vorhandenen Gehölzarten zählen *Cotoneaster* spec. (Cotoneaster), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere) und *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball). Zudem sind einzelne Laubbäume der Art *Acer saccharinum* (Geschlitzter Silber-Ahorn) vorhanden. Der Unterwuchs besteht aus *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Bromus sterilis* (Taube Trespe), *Dactylis glomerata* (Knäuelgras), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Taraxacum* sect. *Ruderalia* (Löwenzahn), *Trifolium pratense* (Wiesenklee), *Vicia hirsuta* (Behaarte Wicke) und *Vicia sativa* (Futterwicke).

Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Versieglungsgrades und der Anpflanzung vorwiegend nicht heimischer Ziergehölze einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Durch den Bebauungsplan wird der im südöstlichen Bereich vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind einheimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens birgt folglich ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber naturschutzfachlichen Aspekten.

Gehölzbestand im östlichen Teil des Plangebietes (Blick von Norden nach Süden)



Bodendecker mit Einzelgehölzen im Nordosten des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2020)

5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Es liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor. Es ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.

- Sofern Rodungen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

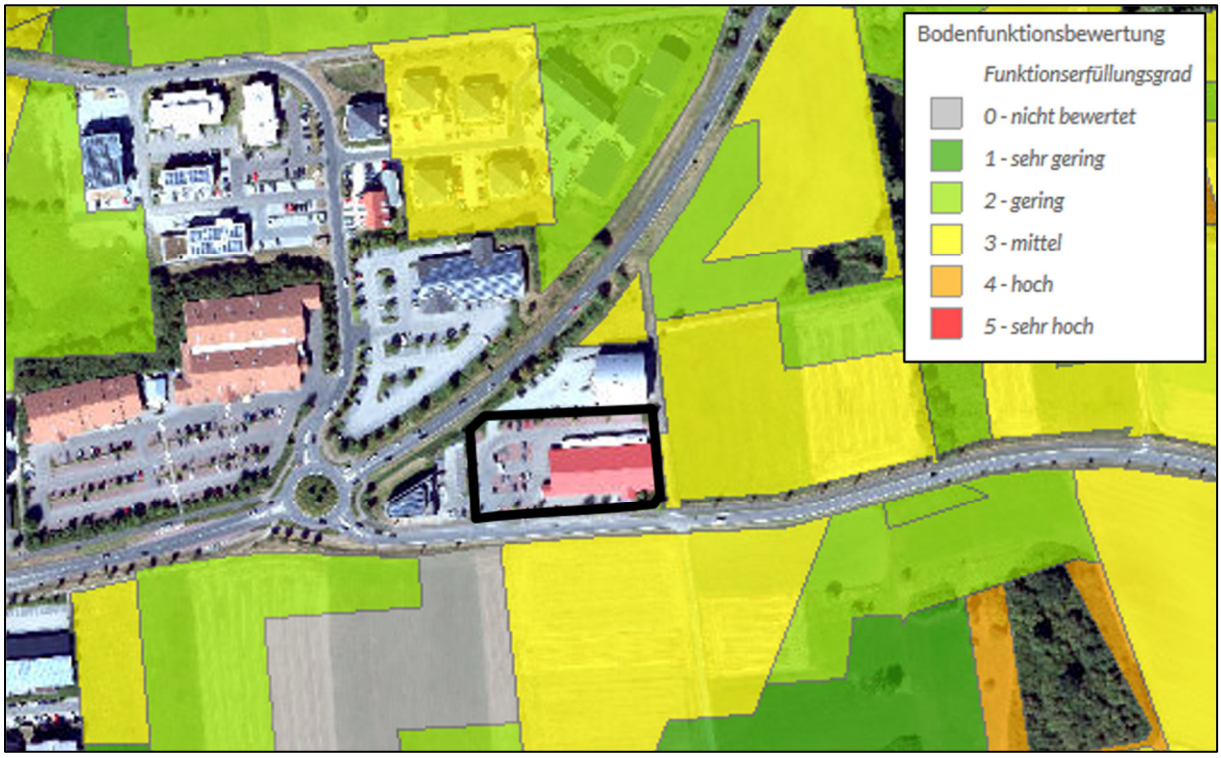
Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.3 Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha (5.729 m²) und ist bereits fast vollständig versiegelt. Die vorhandenen Böden sind bereits stark anthropogen überprägt und deren Bodenfunktionen weitestgehend eingeschränkt. Östlich grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad an.

Funktionserfüllungsgrad der Böden im Plangebiet (schwarz umrandet). Quelle: bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2019; Stand 05/2020, eigene Bearbeitung.



Das geplante Vorhaben sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche über die aktuell bereits leerstehende Bäckerei und das Schaufenster auf der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes vor. Der Eingriff soll auf Flächen umgesetzt werden, deren Böden bereits stark anthropogen verändert sind.

Folglich birgt der Eingriff lediglich eine geringe Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Boden.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen mit Bodeneingriffen zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

5.4 Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet liegt fern von amtlich festgestellten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie von Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. In über 3 km Entfernung befindet sich nordöstlich des Plangebietes die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB I Steinbach" (ID 531-083; wrrl.hessen.de, HLNUG 2019).

Aufgrund der gegebenen Entfernungen zu Wasserschutzgebieten und Gewässern sind keine nachteiligen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung gegenüber dem Schutzgut Wasser ersichtlich. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt, sodass es zu keiner Neuversiegelung kommen wird. Daher ist keine Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und keine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet zu erwarten.

5.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luft

Durch die Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Der vorhandene Versieglungsgrad der Fläche steht der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Die geplante Gebäudeerweiterung wird auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt, sodass es zu keiner Neuversiegelung kommen wird. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

5.6 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten

Das Plangebiet liegt etwa 2,8 km von dem nächstliegenden NATURA-2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“) entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung wird das geplante Vorhaben keine erheblichen negativen Folgen auf die Erhaltungsziele des NATURA-2000-Gebietes mit sich bringen.

5.7 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch das Vorhaben wird die bestehende Verkaufsfläche über die aktuell bereits leerstehende Bäckerei und das Schaufenster auf der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes erweitert. Es finden keine weiteren wesentlichen orts- und landschaftsbildändernde Eingriffe im Plangebiet statt. Durch den Bebauungsplan werden die im südöstlichen Bereich vorhandenen Heckenbestände mit einzelnen Laubbäumen, die der Eingrünung des Lebensmittelmarktes dienen, zum Erhalt festgesetzt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Am Gilderspfad“ liegt über 2,5 km östlich vom Plangebiet entfernt und wird aufgrund der genannten Entfernung nicht beeinträchtigt.

5.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet weist keine zur Erholung dienenden Funktionen auf. Östlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg, der in die freie Landschaft führt und von Spaziergängern und Erholungssuchenden genutzt wird. Dieser wird durch die Umsetzung der vorliegenden Planung jedoch nicht tangiert.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

5.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen des geplanten Anbaus an das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes voraussichtlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind innerhalb des Plangebiets bereits Bestand (Leitung und Hausanschluss).

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten, da mit dieser keine Neuversieglung einhergeht. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzungen erfolgen jedoch im Wesentlichen bestandsorientiert und es wird im Rahmen der Bauleitplanung keine maßgebliche Neuversiegelung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan enthält dabei auch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten, der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal Tiefgaragen, Unterkellerungen oder Unterführungen nicht vorgesehen sind.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgräben:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen wird, ist die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts des geplanten Anbaus an das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8 Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**5.729 m²**
Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel	5.729 m²

14 Anlagen und Gutachten

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Fischer, Stand: 14.05.2020

Planstand: 14.05.2020

Projektnummer: 224320

Projektleitung: Adler / Böttger / Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de