

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 16**

Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“

## **Entwurf**

Planstand: 16.09.2020

Projektnummer: 217119

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

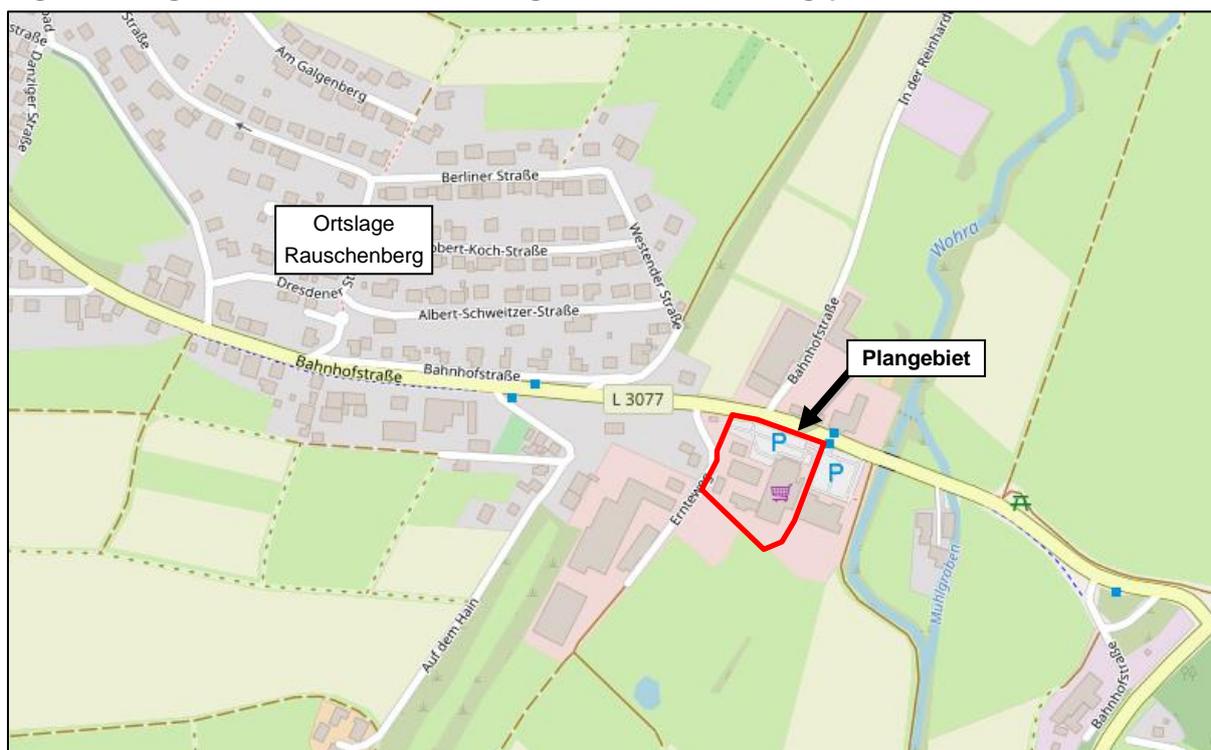
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
1.4	Ziele der Raumordnung .....	6
1.5	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	9
1.6	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.8	Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	15
6.2	Eingriffsregelung .....	16
6.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	16
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
7.1	Überschwemmungsgebiet .....	17
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	17
7.3	Abwasserbeseitigung .....	20
7.4	Abflussregelung .....	21
<b>8</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>16</b>	<b>Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>27</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Stadtteil Rauschenberg befindet sich im Bereich südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3077) ein Lebensmittelmarkt der Firma Rewe, der durch einen baulich getrennten Getränkemarkt ergänzt wird. Beide Märkte sichern die Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet, entsprechen aber aufgrund ihres Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation letztlich nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass der bestehende Rewe-Markt der einzige Lebensmittelmarkt im gesamten Stadtgebiet von Rauschenberg ist. Zur Sicherstellung einer zukünftig leistungsfähigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet ist nunmehr geplant, den Lebensmittelmarkt sowie die im Westen angrenzenden bisherigen Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes zurückzubauen und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zu ersetzen. Zugleich sollen auch die Stellplatz- und Freiflächen neu geordnet und gestaltet werden. Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes sowie für die Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen geschaffen werden.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: OpenStreetMap (openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* dar und wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Ziel der Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche zulasten der bisherigen Darstellungen teilräumlich geändert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 10, das Flurstück 11 teilweise. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3077)
- Osten: Gebäude des gegenwärtigen Getränkemarktes mit Stellplatzflächen sowie unversiegelte Flächen mit Gehölzbeständen und Teich
- Süden: Grundstück der Firma SW-MOTECH GmbH & Co. KG sowie landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen
- Westen: Verlauf der Straße Ernteweg

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,9 ha (8.783 m<sup>2</sup>), wobei die Gesamtfläche auf das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entfällt. Der Standort des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg, leicht abgesetzt von der westlich gelegenen Wohnbebauung innerhalb eines im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfeldes in Ortsrandlage.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich auf die Fläche des eigentlichen Sondergebietes reduziert. Damit wird der Anregung seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Naturschutz, in der Stellungnahme vom 05.08.2020 sowie der inhaltlich gleichlautenden Anregung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, in der Stellungnahme vom 07.08.2020 entsprochen. Demnach sind die südöstlich des bestehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes gelegenen unversiegelten Flächen mit dichtem Gehölzbestand und einer Wasserfläche aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da die Flächen überwiegend im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Wohra sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Ohm“ liegen und letztlich kein Erfordernis für die bauplanungsrechtliche Überplanung der Flächen besteht. Das Plangebiet grenzt damit nur noch an das Überschwemmungsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet an.

**Blickrichtung Südwesten** (Bestandgebäude Rewe-Markt mit Stellplätzen)



**Blickrichtung Nordost** (Ehemaliger Großhandelsbetriebes ausgehend vom Ernteweg)



**Blickrichtung Südost** (Ehemaliger Großhandelsbetriebes ausgehend vom Ernteweg)



**Blickrichtung Nordost** (Ehemaliger Großhandelsbetriebes ausgehend vom Ernteweg)



Eigene Aufnahmen (12/2019)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände leicht nach Osten und Süden hin ab. Im südöstlichen Bereich liegt das Höhenniveau bei rd. 209 m über Normalhöhennull (NHN), während das Gelände nach Norden hin auf rd. 211 m über NHN ansteigt. Neben den Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Gehölzen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist der Bereich des Sondergebietes im Bestand fast vollständig versiegelt und umfasst das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes einschließlich den zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen sowie die bisherigen Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach). Hierbei befindet sich lediglich der oberste Abschnitt der Grabenböschung innerhalb des Plangebietes.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> überschreiten (vgl. BVerwG, Ur. 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.

Der bestehende Lebensmittelmarkt umfasst gegenwärtig eine Verkaufsfläche von 1.262 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei als auch eine Metzgerei im Vorkassenbereich. Weiterhin umfasst der baulich bislang noch getrennte Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 577 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Planung sollen das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die westlich daran angrenzenden Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes zurückgebaut und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> ersetzt werden, sodass es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Zugleich wird auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten. Daher wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Hierbei wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich Bäckerei/Backshop und Metzgerei mit Bestuhlung zulässig ist.

#### 1.4 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 werden verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen. Über das im Regionalplan Mittelhessen 2010 unter dem Ziel 5.4.-4 formulierte Kongruenzgebot soll sichergestellt werden, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufungen im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion ihrer jeweiligen Verflechtung wahrnehmen, dabei aber nicht die Versorgungsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden beeinträchtigen. Die Zielvorgabe wird durch die Forderung des Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3, RPM 2010) dahingehend ergänzt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben in Grundzentren ausschließlich in den zentralen Ortsteilen und nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind.

Die Stadt Rauschenberg ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Rauschenberg ausgewiesen. Da sich der Standort des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes im Südosten des Stadtteils Rauschenberg befindet und es sich hierbei um den einzigen Lebensmittelmarkt im gesamten Stadtgebiet Rauschenberg handelt, dessen Fortbestand von herausragender Bedeutung für die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung in Rauschenberg ist, kann dem raumordnerischen **Zentralitätsgebot** und den sinngemäßen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 im Ergebnis entsprochen werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden einzelhandelsbezogenen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion anderer Kommunen kann die Berechnungsmethode der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen herangezogen werden. Demnach errechnet sich die künftige Kaufkraftbindung auf der Grundlage der Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich wie folgt, wobei Anbieter unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unberücksichtigt bleiben:

**Berechnung der Kaufkraftbindung der Stadt Rauschenberg (Bestand und Planung)**

Lebensmittel- und Getränkemärkte Stadt Rauschenberg (Bestand)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Flächenproduktivität (2016)	Umsatz in Euro	
Rewe, Bahnhofstraße 44c, Lebensmittel	1.262	5.148	6.496.776	
Rewe, Bahnhofstraße 46, Getränke	577	1.600	923.200	
			<b>Summe</b>	7.419.976
			<b>Kaufkraftbindung (Bestand)</b>	<b>79 %</b>
Lebensmittel- und Getränkemärkte Stadt Rauschenberg (Planung)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Flächenproduktivität (2016)	Umsatz in Euro	
Rewe, Lebensmittel und Getränke	1.800	5.148	9.266.400	
			<b>Summe</b>	9.266.400
			<b>Kaufkraftbindung (Planung)</b>	<b>99 %</b>

Bei im Stadtgebiet Rauschenberg gemeldeten 4.401 Einwohnern mit Erstwohnsitz (Stand: 25.09.2019; Hessisches Statistisches Landesamt) und einer sortimentsbezogenen Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel von je 2.126 EUR pro Einwohner errechnet sich eine Kaufkraft in Höhe von insgesamt 9.356.526 EUR. Dies entspricht einer rechnerischen Kaufkraftbindung im Stadtgebiet Rauschenberg von aktuell rd. 79 %. Nach dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes und einer Nachnutzung des bisherigen baulich getrennten Getränkemarktes außerhalb des Einzelhandels ergibt sich künftig eine Kaufkraftbindung von rd. 99 %, wonach sich das geplante Vorhaben angesichts der künftigen rechnerischen Kaufkraftbindung entsprechend in das zentralörtliche System einfügt. Für den „worst-case“- Fall, dass das Bestandsgebäude jedoch auch zukünftig als Getränkemarkt genutzt werden sollte, ergibt sich hingegen eine Kaufkraftbindung von 109 %. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden können im Ergebnis dennoch ausgeschlossen werden, da entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28 Mai 2015 eine Kaufkraftüberbuchung bis 10 % im Sinne einer Vermutungsregelung als aus raumordnerischer Sicht als nicht erheblich eingestuft wird, sodass das raumordnerische **Kongruenzgebot** sowie die entsprechenden Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 gewahrt bleiben.

Entsprechend des städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbaren Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes liegen. Der Standort des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes der Firma Rewe befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg südlich der Bahnhofstraße innerhalb eines im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfeldes in Ortsrandlage und somit leicht abgesetzt sowie ohne engere bauliche und funktionelle Verbindung zu den westlich gelegenen Wohngebieten, sodass dem **städtebaulichen Integrationsgebot** formal zunächst nicht entsprochen werden kann. Der Standort ist als Nahversorgungsstandort jedoch bereits etabliert und auch fußläufig von den Wohngebieten beidseits der Bahnhofstraße aus gut zu erreichen. Hinzu kommt, dass die Stadt Rauschenberg im zentralen Ortsteil Rauschenberg keinen zentralen Versorgungsbereich aufweist, der durch entsprechende Anbieter und Angebotsformen aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich gekennzeichnet ist, auf die das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen haben könnte.

### Übersichtsplan zur Verdeutlichung der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes



Eigene Darstellung

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Weiterhin umfasst das Beeinträchtungsverbot (Ziel 5.4-7, RPM 2010) 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 im Stadtgebiet und somit einem begrenzten Einzugsbereich dient und dass sich das geplante Vorhaben auch angesichts der künftigen rechnerischen Kaufkraftbindung in das zentralörtliche System einfügt und selbst bei einer einzelhandelsbezogenen Folgenutzung nur eine geringe und gleichfalls für vertretbar erachtete rechnerische Überschreitung der Kaufkraftbindung entsteht. Mithin wird das raumordnerische **Beeinträchtungsverbot** berücksichtigt.

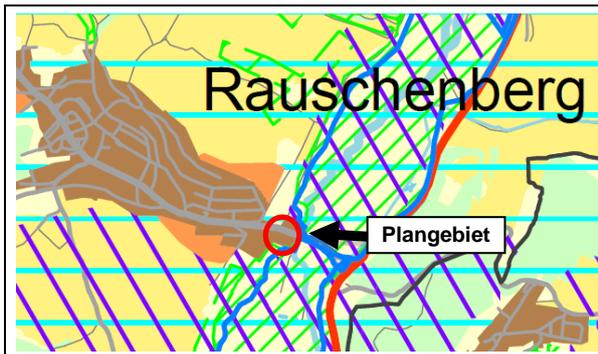
Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und der Bauleitplanung zunächst das unter dem Ziel 5.4-6 im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierte städtebauliche Integrationsgebot sowie die entsprechenden Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 entgegenstehen, hat die Stadt Rauschenberg gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 4 Abs. 9 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und § 8 Abs. 2 HLPG einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 und des Regionalplanes Mittelhessen 2010 gestellt, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können. Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der entsprechende Antrag auf Zielabweichung wurde am 22.01.2020 gestellt.

Der Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen hat am 28.05.2020 beraten und den Beschluss gefasst, dass die beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in Rauschenberg zugelassen wird. Mit Bescheid vom 25.06.2020 hat zudem auch die Oberste Landesplanungsbehörde die beantragte Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 (LEP 2000) zugelassen.

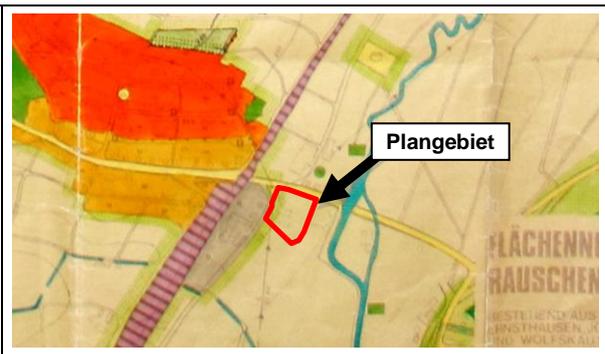
### 1.5 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, 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.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Flächennutzungsplan



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich des Plangebietes *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

### 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Südlich an das Plangebiet grenzt jedoch der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Bahngelände II“ von 2016 an, der hier Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Straßenverkehrsflächen sowie im rückwärtigen Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festsetzt.

### 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	18.11.2019 Bekanntmachung: 27.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	06.07.2020 – 07.08.2020 Bekanntmachung: 27.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 30.06.2020 Frist: 07.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

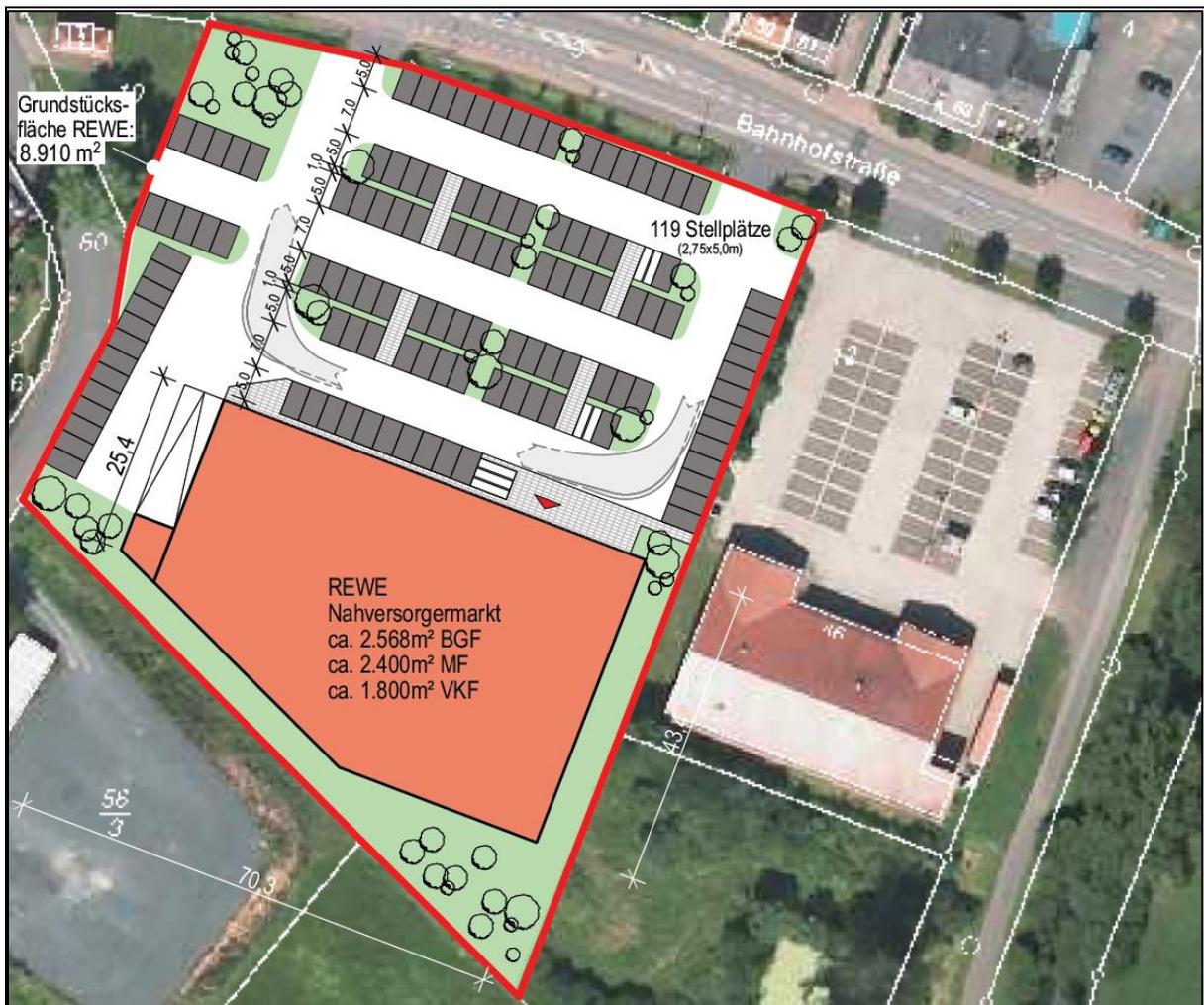
Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rauschenberger Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Rauschenberg.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge der Planung sollen das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die westlich daran angrenzenden Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes zurückgebaut und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich Bäckerei/Backshop und Metzgerei ersetzt werden. Zugleich sollen auch die Stellplatz- und Freiflächen neu geordnet und gestaltet werden. Gemäß der entsprechenden Vorplanung ist der Neubau des Verkaufsgebäudes im südlichen Bereich des Baugrundstückes vorgesehen, während die Stellplätze im Norden und Westen angeordnet werden. Die Freiflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes bleiben im Zuge der Planung unberührt und werden in der Bauleitplanung im Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie auch die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind bereits Bestand und erfolgen durch Anschluss an das bestehende Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt. Wesentliche Änderungen zur vorangegangenen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Der bestehende Getränkemarkt soll bis zum Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2023 und einer Klärung möglicher Folgenutzungen zunächst im Bestand erhalten bleiben. Jedoch ist zu erwarten, dass der Getränkemarkt nach Inbetriebnahme des Neubaus seitens Rewe nicht weitergeführt wird.

### Freiflächenplan zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens



Procom Invest GmbH & Co. KG, Stand: 27.03.2018

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Rauschenberg und befindet sich südlich der Bahnhofstraße (L 3077), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die beidseitig der Bahnhofstraße und unmittelbar auf der Höhe des Standortes bestehenden Bushaltestellen (Haltepunkt „Rauschenberg Rewe-Markt“) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Bahnhofstraße innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich durch den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben wird. 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.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 15.07.2020 darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung, Fahrzeugbewegungen und Werbeanlagen im Bereich des Plangebietes zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 3077 führen dürfen.

### 4 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 Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ aufgenommen worden.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes 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 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich Bäckerei/Backshop und Metzgerei mit Bestuhlung zulässig ist. Mit der Festsetzung kann die Umsetzung des geplanten Vorhabens 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.

#### **4.2 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 und die Geschossflächenzahl 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 Planung setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens, 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 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 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 Planung setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 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 Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung innerhalb des Sondergebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Der Bebauungsplan begrenzt demnach die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 10,0 m**. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die in der Planzeichnung vermerkte Kanaldeckelhöhe von 211,52 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Ferner wird aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes festgesetzt, dass die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Baugrenzen entsprechend der Planung im südöstlichen Bereich des Plangebietes und abgerückt von der Bahnhofstraße (L 3077) festgesetzt. 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 zur Klarstellung fest, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch den bereits hohen Versiegelungsgrad der Flächen geht mit der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich nur ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört die Festsetzung zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Demnach sind im Sondergebiet im Bereich der Stellplatzanlage mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **5 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 sich an der Planung und der Umgebung orientieren.

### **5.1 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 maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **5.2 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.

### **5.3 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.

### **5.4 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.

## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **6.2 Eingriffsregelung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling, Mehlschwalbe, Neuntöter, Stieglitz, Teichhuhn und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtliche Tagfalterart der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Vogelarten Haussperling und Mehlschwalbe sowie für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen jedoch ausgeschlossen werden.

Demnach sind als Vermeidungsmaßnahme Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Quartiere von Fledermäusen sowie aktuelle Nester von Vögeln zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszuschließen.

Weiterhin sind folgende vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF) durchzuführen:

- Als Ersatz für eine wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings sind drei geeignete Kolonienkästen (3-fach) an einer geeigneten Fassade anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- Als Ersatz für eine wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Mehlschwalbe sind drei Nistmöglichkeiten anzubringen. Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Ferner wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen (01.03. bis 30.09.),
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **7 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt. Die Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet grenzt jedoch südöstlich des bestehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Wohnra an. Auf die Ge- und Verbote § 78 WHG wird hingewiesen.

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen des geplanten Neubaus 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.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 05.08.2020 darauf hingewiesen, dass die Planung der Löschwasserversorgung im Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

#### *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 grundsätzlich keine Neuversiegelung einhergeht.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Da es sich um eine städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt, wird im Rahmen der Bauleitplanung keine maßgebende Neuversiegelung bauplanungsrechtlich vorbereitet.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Baugrundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Durch die Lage des Plangebietes in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678) bedeutet das konkret, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

#### *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*

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen des Geotechnischen Berichtes vom 03.08.2020 konnten Absoluthöhen für den Grundwasserstand zwischen ca. 206,6 m NHN und 208,5 m NHN festgestellt werden. Da die wassergesättigten Sande großflächig von gering durchlässigen Schluffen überlagert werden, kann das Grundwasser zudem gespannt vorliegen und die o.g. Grundwasserstände verursachen. Aufgrund der oberflächennah anstehenden gering durchlässigen Schluffe (Schicht 2) ist in den oberen Zonen zusätzlich mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Niederschlagswasser kann sich bei ungünstigen Witterungsverhältnissen bis zur Geländeoberkante aufstauen. Dies ist vor allem bei der Abdichtung der Bauwerke und der bauzeitlichen Wasserhaltung zur Entwässerung des Planums zu beachten. Eine exakte Angabe zu den Grundwasserständen ist im Bereich des Baugeländes aufgrund jahreszeitlich bedingter, natürlicher Schwankungen nur mithilfe von Langzeitmessungen in zuvor eingerichteten Grundwassermessstellen möglich und konnte folglich im Rahmen der benannten Baugrunduntersuchung nicht gemacht werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Für die Erdarbeiten ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten. Bei tieferen Erdarbeiten (z.B. Kanalbau, Ausbau Tanks, etc.) sind je nach Baugrubentiefe ggf. weitere Maßnahmen in Form einer lokalen Grundwasserabsenkung erforderlich. Die Bodenplatte ist gegen drückendes Wasser abzudichten. Grundsätzlich ist Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser im Zuge der Umsetzung der Planung jedoch 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.

#### *Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgräben:*

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach). Hierbei handelt es sich jedoch um ein Gewässer von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Zudem befindet sich lediglich der oberste Abschnitt der Grabenböschung innerhalb des Plangebietes. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich daher kein weitergehender Handlungsbedarf.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Nordwesten ein Mischwasserkanal des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke (DN 400), dessen Verlauf nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen wurde.

#### *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.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts des geplanten Vorhabens 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 über den bereits bestehenden Anschluss an den Mischwasserkanal des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke. Der Mischwasserkanal (DN 400) liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes.

### *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.

## **7.4 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Der unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach) bleibt grundsätzlich unberührt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von dem Gewässer aufgenommen und abgeleitet werden kann.

### *Hochwasserschutz und Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

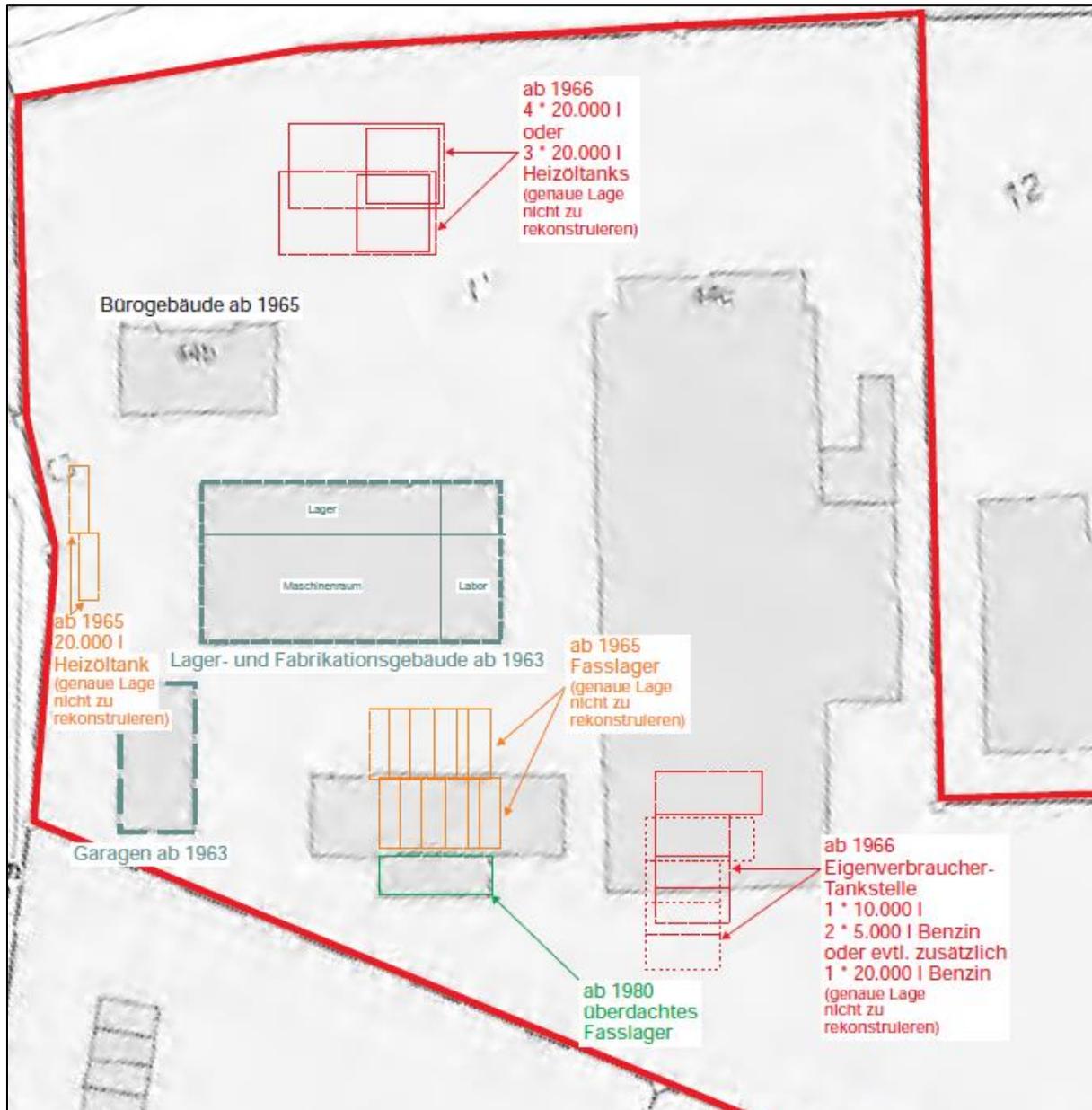
### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wurde auf Anfrage des Vorhabenträgers die Auskunft gegeben, dass das Grundstück (Gemarkung Rauschenberg, Flur 10, Flurstück 11) in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der AFD-Nr. 534.017.050 - 001.003 mit der früheren Nutzungen „Altstandort / Herstellung von Farben, Lacken, Reinigungsmitteln, Klebstoffen; Herstellung und Vertrieb sowie Handel von bzw. mit Kunststoffen; Großhandel mit rohen technischen Fetten und Ölen sowie Kautschuk“ als altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert ist. Der mit der Auskunft einhergehenden Empfehlung der Durchführung einer Historischen Erkundung wurde entsprochen.

Nachdem vom Ingenieurbüro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH erstellten Gutachten zur Historischen Erkundung des Standortes vom 29.05.2020 setzt die Nutzung der Flächen 1963 durch die Errichtung eines Labor- bzw. Werkstattgebäudes ein, dass vorwiegend der Lagerung und Verpackung von Ölen und Fetten diene. Im Rahmen der Errichtung eines Bürogebäudes im Jahr 1995 wurde ergänzend die Unterflur-Einlagerung eines 20 m<sup>3</sup> Heizöltanks und der Ausbau eines oberirdischen Fasslagers mit vier 15 m<sup>3</sup> Tanks (Heizöl und schwachen Lösungsmitteln) beantragt und umgesetzt. Der am westlichen Grundstückrand gelegene 20 m<sup>3</sup> Heizöltank wurde im Jahr 2007 stillgelegt und befindet sich vermutlich noch vor Ort. 1966 wurde die unterirdische Einlagerung von vier 20 m<sup>3</sup> Heizöltanks sowie der Betrieb einer Eigenverbrauchertankstelle beantragt und teilweise umgesetzt. Der Teilbereich der Verdachtsfläche der Eigenverbrauchertankstelle ist überwiegend durch den bestehenden Fachmarkt überbaut, wodurch von einem Rückbau des Anlagenbestands auszugehen ist.

Dagegen ist unklar, ob die Heizöltanks nach wie vor Bestand haben. 1980 wurde die Errichtung eines überdachten Fasslagers genehmigt. Die Fässer beinhalteten Lösungsmittel (Alkohole, Glykole, Azetate und Mineralölprodukte) sowie Produktionsrohstoffe (Melasse und Laugen) und wurden auf einem Stahlbetonfundament gelagert. Das als Anbau errichtete Gebäude des Fasslagers hat nach wie vor Bestand.

### Lageplan – Darstellung historischer Flächennutzung



Wilbers & Oeder GmbH, Stand: 03.04.2020

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Hinsichtlich der früheren Flächennutzungen geht aus dem Gutachten zur Historischen Erkundung des Standortes zudem hervor, dass entgegen der in der Altflächendatei des Landes Hessen registrierten Nutzung keine Hinweise darauf bestehen, dass im Bereich des Betriebsgeländes Farben, Lacke, Reinigungsmittel und Klebstoffe hergestellt wurden. Ferner wird ausgeführt, dass das bestehende Gebäude des REWE-Marktes 1996 errichtet wurde und keine Informationen darüber vorliegen, dass die Projektfläche bereits Gegenstand von altlastentechnischen Untersuchungen war.

Schließlich beinhaltet das Gutachten zur Historischen Erkundung ein Untersuchungskonzept für die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung in Bereich des Plangebiets. Dabei handelt es sich um Sondierungen, die in der ersten Phase der Geländearbeiten stattfinden, wodurch nur stichprobenartige Prüfungen vorgenommen werden können. Ergänzend beinhaltet das Gutachten daher die Empfehlung, dass nach dem Rückbau des Gebäudebestands sowie der Verkehrsflächen bzw. nach der erfolgten Entsiegelung des Grundstücks – insbesondere für die Teilbereiche / Verdachtsflächen mit jetzigen Gebäudebestand sowie mit dem unterflur ausgebauten Anlagenbestand – zusätzliche Untersuchungen vorzunehmen sind. Diese Prüfungen sind bauvorbereitend und sinnvollerweise durch Baggerschürfe zu erfolgen.

Das Gutachten zur Historischen Erkundung wurde dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Umwelt mit Bitte um Prüfung und Stellungnahme übermittelt. In dem entsprechenden Schreiben vom 25.06.2020 wird seitens des Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Umwelt darauf hingewiesen, dass sich für die betroffenen Bereiche auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens ein Altlasten-Anfangsverdacht ergibt und der Status für die Altfläche in der Altflächendatei des Landes Hessen entsprechend angepasst wurde (Anfangsverdacht). Weiterhin wird der weitere Untersuchungsbedarf bestätigt und zunächst die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung gefordert. Abschließend werden ergänzende Festlegung zur konkreten Durchführung der Orientierenden Untersuchung benannt.

Entsprechend der Forderung des Regierungspräsidiums Gießen wurde vom Ingenieurbüro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH eine Orientierende Untersuchung durchgeführt und daraufhin der Geotechnische Bericht inklusive orientierender altlasten- und abfalltechnischer Bewertungen vom 03.08.2020 erstellt. Die Festlegung des Umfangs der baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erkundung des Standorts von 29.05.2020, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Umwelt und unter Berücksichtigung von Ergebnissen von Ortsbegehungen sowie von Informationen zum geplanten Bauvorhaben in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

Die geotechnischen Geländearbeiten wurden im Zeitraum vom 29.06. bis zum 03.07.2020 ausgeführt. Zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit und -schichtung sowie zur Entnahme von Bodenproben wurden in den altlastenrelevanten Teilflächen sowie Teilbereichen der geplanten Bauvorhaben 22 Kleinrammbohrungen im Rammkernsondiervorverfahren nach DIN EN ISO 22475-1 durchgeführt. Des Weiteren wurden zur Erkundung der Lagerungsverhältnisse des Untergrundes fünf Rammsondierungen mit der leichten Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2 niedergebracht. Hierbei wird ergänzend darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen größere Ausschlusstiefen projiziert waren und infolge der Beschaffenheit des tieferen geogenen Untergrundes sich diese Endteufen in Teilbereichen der Projektfläche nicht realisieren ließen. Die Ergebnisse der durchgeführten Sondierungen wurden in Schichtenprofilen in Anlehnung an DIN 4023, DIN 4094-1 und DIN EN ISO 22476-2 dargestellt.

Zusammenfassend wird im Bericht darauf hingewiesen, dass bei dem Neubau des REWE-Marktes eine gewöhnliche Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamenten möglich ist. Aufgrund von überwiegend aufgeweichten Schluff-Sand-Böden in den oberflächennahen Bodenzonen sind unter den Fundamente Tragpolster von ca. 30 cm Stärke einzubauen. Unter der Bodenplatte ist eine Tagschicht von 50 cm Stärke einzuplanen. Alternativ ist eine Kalk-Zement-Stabilisierung Schluff-Sand-Böden möglich, sofern diese auf dem Niveau der Fundamentgründungssohlen stattfindet. Die im Zuge der orientierenden altlasten- und umwelttechnischen Untersuchungen erzielten Ergebnisse werden dahingehend zusammengefasst, dass sich Hinweise auf erhöhte Schadstoffbelastungen lediglich auf einen südlich des Bestandsgebäudes des REWE-Marktes liegenden Bereich beschränken. Hier wird nach dem Rückbau des Gebäudes die Durchführung einer Detailuntersuchung empfohlen.

Die durchgeführten Prüfungen der übrigen Teilbereiche der Projektfläche blieben ohne einen Nachweis von als gefährdungsrelevant erhöht zu beschreibenden Parameterkonzentrationen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt. Werden jedoch bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder 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.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
4. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
5. Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
6. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

## 9 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10 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 bestehen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

## 11 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).

## **12 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 werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, vielmehr wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **13 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 30.07.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom entlang der östlichen Flurstücksgrenze befinden. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist hierbei unbekannt. Sollten bauliche Veränderungen innerhalb der überbaubaren Flächen vorgenommen werden ist es notwendig, diese so früh wie möglich – mindestens drei Monate vor Baubeginn – telefonisch oder schriftlich der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 07.07.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Versorgungskabel der EAM Netz GmbH befinden, zu dem ein 1 m breiter Schutzstreifen einzuhalten ist, der grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf in Verbindung zu setzen ist, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, wird in der Stellungnahme vom 07.08.2020 darauf hingewiesen, dass bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Hessen zu beachten sind.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.08.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

#### 14 Bodenordnung

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

#### 15 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>8.783 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	8.783 m <sup>2</sup>

#### 16 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer (16.09.2020)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeitung: Plan Ö (17.09.2020)
- Gutachten Historische Erkundung, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (29.05.2020)
- Geotechnischer Bericht inklusive orientierender altlasten- und abfalltechnischer Bewertungen, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (03.08.2020)

Planstand: 16.09.2020

Projektnummer: 217119

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)