

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 16**

Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" – 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 16.11.2021

Projektnummer: 20-2568

Projektleitung: Böttger / Adler

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	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7	Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>13</b>
4.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	13
4.2	Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft .....	13
4.3	Biotop- und Nutzungstypen .....	14
4.4	Artenschutz .....	18
4.5	Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete .....	20
4.6	Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen .....	21
4.7	Orts- und Landschaftsbild .....	21
4.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	22
4.9	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	22
4.10	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
4.11	Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung .....	22
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>22</b>
5.1	Überschwemmungsgebiete .....	22
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	23
<b>6</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>28</b>

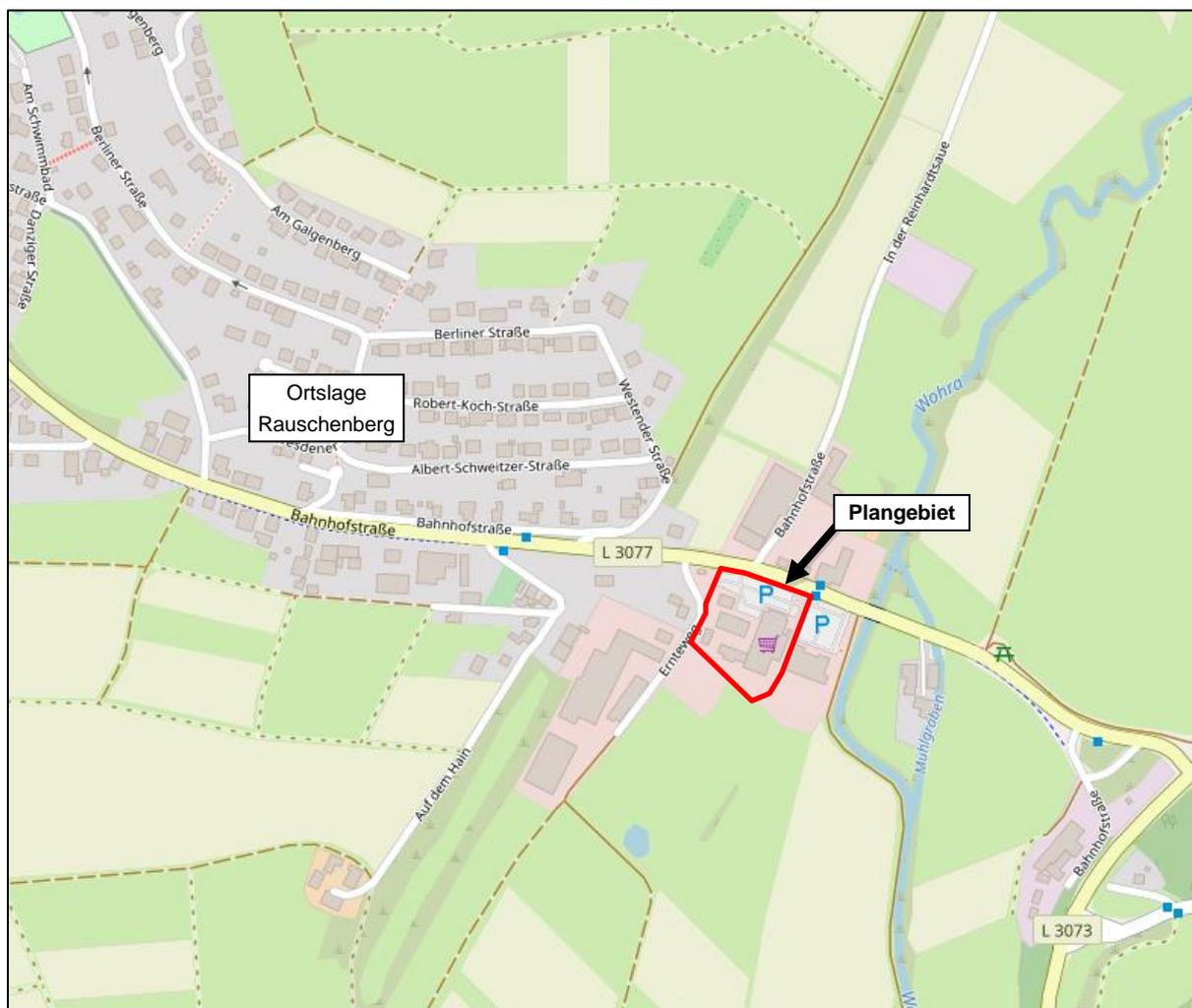
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 wurden im Stadtteil Rauschenberg südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3077), im Bereich des ehemaligen Verkaufsbauwerkes des Rewe-Marktes sowie den angrenzenden Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Rewe mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> sowie für die Neuordnung der dazugehörigen Stellplatz- und Freiflächen geschaffen. Das Planziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit den Abriss- und Bauarbeiten auf den Flächen wurde bereits begonnen.

Da nunmehr im nordwestlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des im Bebauungsplans von 2021 festgesetzten Sondergebietes die ergänzende Errichtung einer Sparkassenfiliale vorgesehen ist, bedarf es einer entsprechenden 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Errichtung einer Bankfiliale im Bereich des geplanten Neubaus des Rewe-Marktes geschaffen werden.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: OpenStreetMap (openstreetmap.org; 10/2021), bearbeitet

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst hierbei ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme weiterer überbaubarer Grundstücksflächen. Darüber hinaus werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche im Bereich der geplanten Bankfiliale an die aktuelle Planung angepasst. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 gelten im Übrigen unverändert fort. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 von 2021 wurden faunistische Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 17.09.2020 zusammengefasst wurden. Die darin enthaltenen artenschutzrechtlichen Regelungen gelten für die vorliegende Planung fort.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 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: Ehemaliger baulich getrennter Rewe-Getränkemarkt 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.

## Plangebiet



Eigene Aufnahmen (09/2021)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände leicht nach Osten und Süden hin ab. Im südöstlichen Bereich liegt das Höhengniveau 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 die sich gegenwärtig im Abbruch befindenden Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes der Firma Rewe einschließlich den zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen und die bisherigen Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein Entwässerungsgraben. 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, 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 dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 wurde der Neubau des Lebensmittelmarktes mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich vorbereitet. Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und zugleich auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten wird, wurde im Zuge der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Errichtung einer Bankfiliale im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des im Bebauungsplan von 2021 festgesetzten Sondergebietes geschaffen werden.

Entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" innerhalb der mit "A" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen 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. Darüber hinaus wird entsprechend der Planung ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der mit "B" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung und der Betrieb einer Bankfiliale zulässig ist.

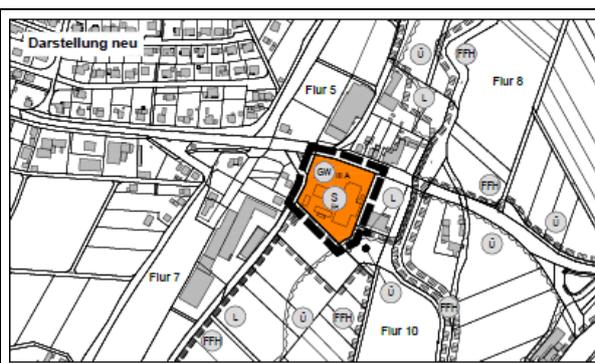
#### 1.4 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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.

Darstellung des Flächennutzungsplanes von 1980



Darstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2021



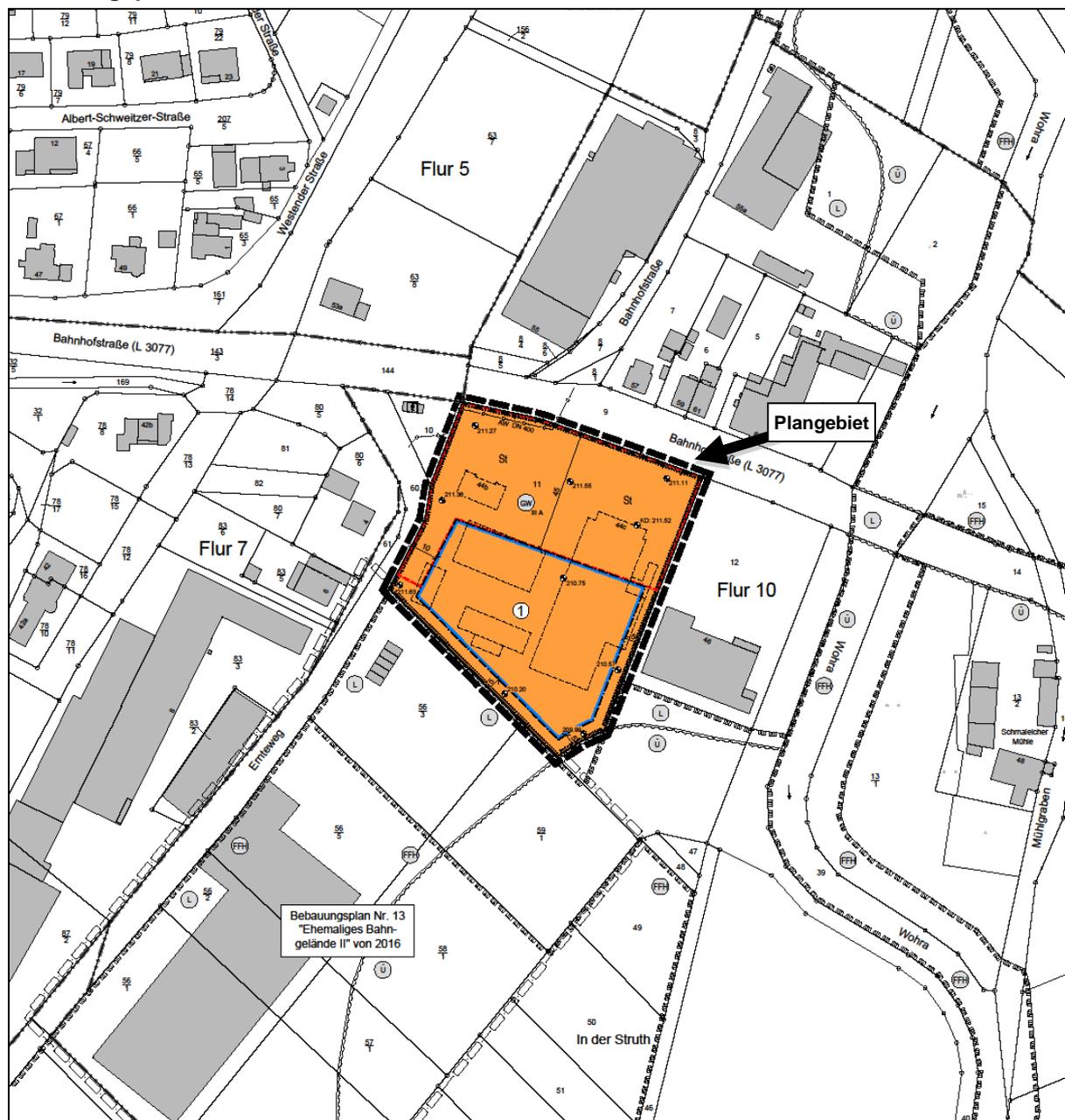
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

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, wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 von 2021 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. Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zur Art der baulichen Nutzung stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes demnach nicht entgegen.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021, im Zuge derer hier Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen wurde. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme weiterer überbaubarer Grundstücksflächen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bankfiliale im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Darüber hinaus werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche an die aktuelle Planung angepasst.

#### Bebauungsplans Nr. 16 von 2021



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 gelten im Übrigen unverändert fort.

## **1.6 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 Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der baulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich im Stadtteil Rauschenberg bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

## **1.7 Verfahrensart und -stand**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da im Zuge der Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bankfiliale in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche geschaffen werden sollen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. 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.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bereitet die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 grundsätzlich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vor, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG durchzuführen wäre. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird diese Zulässigkeit jedoch nicht erstmals normiert, sondern ausweislich des Planziels im Wesentlichen nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer ergänzenden Bankfiliale innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel geschaffen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Übrigen unveränderten Einzelhandelsvorhabens wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 von 2021 geschaffen, der für den Bereich des Plangebietes bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzt und im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde. Insofern wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kein Vorhaben erstmals vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht, sodass eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG nicht erforderlich ist.

Ferner bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 betroffenen 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 zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	15.11.2021 Bekanntmachung: _____.____
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 erfolgten in den "Rauschenberger Nachrichten".

## **2 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 die geplante ergänzende Errichtung einer Bankfiliale im Bereich des geplanten Neubaus des Rewe-Marktes keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben wird. Die Zufahrtssituation wird grundsätzlich 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.

## **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 zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst ausschließlich die ergänzende Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme weiterer überbaubarer Grundstücksflächen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bankfiliale im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Darüber hinaus werden die zeichnerische Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche an die aktuelle Planung angepasst.**

**Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 gelten im Übrigen unverändert fort.**

Auf die Planunterlagen zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 wird verwiesen.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" innerhalb der mit "A" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen 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. Darüber hinaus wird entsprechend der geplanten Errichtung einer Bankfiliale ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der mit "B" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung und der Betrieb einer Bankfiliale zulässig ist. Mit der Festsetzung kann die Umsetzung der geplanten Vorhaben 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.

### **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 und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes. Hierbei werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 16 von 2021 unverändert übernommen.

#### **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 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie die Umsetzung der geplanten Vorhaben, zugleich werden der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung hinreichend begrenzt.

#### **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.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 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**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK<sub>Geb</sub> = 10,0 m** begrenzt.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung 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.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Baugrenzen zum einem entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2021 und der geplanten Lage des Lebensmittelmarktes im südöstlichen Bereich des Plangebietes, abgerückt von der Bahnhofstraße (L 3077), und zum anderem entsprechend der Lage der geplanten Bankfiliale im nordwestlichen Bereich, angrenzend zur 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 Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **4 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### **4.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft**

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.

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Kolluvisolen, Vega mit Gley-Vega sowie Auengleyen (Hauptgruppen "Böden aus kolluvialen Sedimenten" und "Böden aus fluviatilen Sedimenten"). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Bodenfunktionen enthält der BodenViewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads im Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Nutzungen im Gebiet und der nahezu vollständigen Versiegelung ist davon auszugehen, dass größtenteils keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Kleinere unbefestigte Freiflächen befinden sich lediglich im südlichen Teil des Plangebietes (vorwiegend ruderales Grünland, Schotterfläche, ruderales Kraut- und Staudenflur). Flächen mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad schließen südlich an das Plangebiet an. Diese außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen bestehen aus lehmigem Sand und weisen ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial auf. In Hinblick auf die Erosionsgefährdung der Böden wurde der Erosionsatlas 2018 für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet selbst enthält der BodenViewer des Landes Hessen keine Angaben. Für südlich angrenzende Flächen wird die allgemeine Erosionsgefährdung gemäß Erosionsatlas 2018 lediglich als sehr gering angegeben.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein Entwässerungsgraben. Hierbei handelt es sich 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. In etwas über 50 m östlicher Entfernung verläuft die Gewässerparzelle der Wohra. Zudem befindet sich südöstlich des Plangebietes ein Stillgewässer. Sowohl das Fließ- als auch das Stillgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Es grenzt jedoch südöstlich des bestehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Wohra an. Die Ge- und Verbote des § 78 WHG sind zu beachten. Das Plangebiet liegt vollständig 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). Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Schutzzone III B des genannten Trinkwasserschutzgebietes. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. 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.

Das Plangebiet ist bereits versiegelt und somit anthropogen überprägt. Die negativen Effekte der Bodenversiegelung hinsichtlich des Schutzguts Boden (Einschränkung der Funktion als Lebensraum, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) und hinsichtlich des Schutzguts Wasser (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) bestehen bereits. Da im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der baulichen Nachverdichtung von bereits fast vollständig versiegelten Flächen im Innenbereich dient und keine Oberflächengewässer direkt durch die Planung tangiert werden, birgt der geplante Eingriff insgesamt eine eher geringe Konfliktsituation gegenüber den Schutzgütern Boden und Wasser.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem steht der bereits vorhandene Versiegelungsgrad der Flächen der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche. Bei Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **4.3 Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im September 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt und umfasst das ehemalige Gebäude des Lebensmittelmarktes der Firma Rewe einschließlich den zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen sowie die bisherigen Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebes. Zum Zeitpunkt der Begehung fanden bereits Abriss- und Bauarbeiten statt. Das Gebäude des ehemaligen Großhandelsbetriebes ist bereits abgerissen. Neben vollständig versiegelten Flächen finden sich Freiflächen im südlichen Bereich des Plangebietes, die sich vorwiegend als ruderales Grünland ausbilden. Auf der südlich an den Lebensmittelmarkt angrenzenden Schotterfläche findet sich zudem eine ruderale Kraut- und Staudenflur. Im südöstlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich des Plangebietes einen kleinen Teil einer Brombeersukzession, die sich nach Osten hin (außerhalb des Plangebietes) weiter erstreckt. Südlich sowie östlich der Brombeersukzession finden sich Laubgehölze frischer bis feuchter Standorte, die lediglich zu einem kleinen Teil im Plangebiet liegen.

Auch im nordöstlichen Teil des Plangebietes finden sich einzelne Laubgehölze, die am Randbereich des Flurstücks zum benachbarten baulich getrennten Getränkemarkt liegen.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet ein Bereich an, der ruderalisiertes Grünland, Ufer-, Laub- sowie Mischgehölze und ein Stillgewässer aufweist. Südlich des Plangebietes befinden sich zudem extensiv genutzte Grünflächen wechselfeuchter Standorte. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle Flurstück 9 ein verkrauteter Entwässerungsgraben. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich Straßenbegleitgrün in Form von Fettgrünland mit ruderalen Teilbereichen sowie eine Laubgehölzinsel.

Im Bereich der geplanten Bankfiliale befinden sich lediglich vollständig versiegelte Flächen. Im Norden grenzt die Fläche an den zuvor genannten Entwässerungsgraben sowie im Westen an das als Fettgrünland ausgeprägte Straßenbegleitgrün an.



Blick nach Südwesten auf die bestehenden Versiegelungen sowie die Abrissarbeiten. (eigene Aufnahme 09/2021)



Ruderales Grünland im südlichen Teil des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)



Schotterfläche mit ruderaler Kraut- und Staudenflur im Süden des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)



Brombeersukzession im Südosten des Plangebietes sowie angrenzende Laubgehölze. (eigene Aufnahme 09/2021)



Laubgehölze im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes zum benachbarten Flurstück 12. (eigene Aufnahme 09/2021)



Blick auf das südöstlich an das Plangebiet angrenzende ruderalisierte Grünland sowie auf die Ufer-, Laub- und Mischgehölze. (eigene Aufnahme 09/2021)



Verkrauteter Entwässerungsgraben (Rauschenberger Bach) nordwestlich des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)



Straßenbegleitgrün in Form von Fettgrünland mit ruderalen Teilbereichen sowie Laubgehölzinsel nordwestlich des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)

Das ruderale Grünland im Süden des Plangebietes setzt sich aus den nachfolgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knaulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Impatiens glandulifera</i>	Drüsiges Springkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Salix spec.</i>	Weide (Jungwuchs)
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn

Nordwestlich des ruderalen Grünlandes und südlich des bestehenden Gebäudes des ehemaligen Lebensmittelmarktes der Firma Rewe befindet sich eine Schotterfläche mit ruderaler Kaut- und Staudenflur. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden hier angesprochen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Chaenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Acker-Vogelknöterich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Löwenzahn

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in den östlichen und südlichen Randbereichen verschiedene Laubgehölze. Der Unterwuchs charakterisiert sich überwiegend aus den Arten Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Die Laubgehölze setzen sich aus den nachfolgenden Arten zusammen:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (Jungwuchs)
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Nördlich an den Vorhabenbereich angrenzend befindet sich ein verkrauteter Entwässerungsgraben mit Vegetation frischer bis feuchter Standorte. Lediglich der oberste Teil der Böschung befindet sich innerhalb des Plangebietes. Der Graben ist überwiegend mit der Art Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) bewachsen. Am nördlichen Randbereich des Grabens konnten in Richtung des Gehwegs einzelne Exemplare der Art Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt werden. Diese befinden sich jedoch nicht im Plangebiet. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden im Graben erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knautgras
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Impatiens glandulifera</i>	Drüsiges Springkraut
<i>Myosotis scorpioides</i>	Sumpf-Vergissmeinnicht
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf (randlich)
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Symphoricarpos albus</i>	Weißer Schneeball

Westlich an den direkten Eingriffsbereich angrenzend befindet sich als Fettgrünland ausgeprägtes Straßenbegleitgrün sowie versiegelte Bereiche in Form eines Stromhäuschens. Auf der Fläche findet sich eine Laubgehölzinsel, die sich hauptsächlich aus den Arten Weide (*Salix spec.*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Kirsche (*Prunus spec.*) und Rose (*Rosa spec.*) zusammensetzt. Das als Fettgrünland ausgeprägte Straßenbegleitgrün wird durch die nachfolgenden Pflanzenarten charakterisiert:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliches Hirtentäschel
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Euphorbia helioscopia</i>	Sonnenwend-Wolfsmilch
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum Sect. Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Im südlichen Teil des Fettgrünlandes befindet sich ein ruderalisierter Teilbereich, der durch die nachfolgenden Pflanzenarten charakterisiert wird:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Impatiens glandulifera</i>	Drüsiges Springkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn

Das Plangebiet besitzt aufgrund des bereits vorhandenen hohen Befestigungsgrades (Gebäude, asphaltierte und geschotterte Bereiche) in großen Teilbereichen einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Lediglich das südlich gelegene ruderalisierte Grünland sowie die randlich gelegenen Gehölze sind als naturschutzfachlich höherwertig anzusprechen. In der Zusammenschau birgt die Umsetzung des geplanten Vorhabens insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber naturschutzfachlichen Aspekten, da durch die vorliegende 1. Änderung lediglich der ergänzende Bau einer Bankfiliale auf bereits versiegelten Flächen planungsrechtlich vorbereitet wird.

#### 4.4 Artenschutz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen wurden im Jahr 2020 faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien durchgeführt. Für nähergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, 09/2020) zum Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Teichhuhn (*Gallinula chloropus*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*), als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), "Langohr" (*Plecotus auritus*, *P. austriacus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie als artenschutzrechtliche Tagfalterart der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*; Zufallsfund auf benachbarten Flächen)

hervorgegangen. Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien oder Amphibien wurden nicht festgestellt.

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) konnte für die Vogelarten Haussperling und Mehlschwalbe sowie für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

#### Vermeidungsmaßnahme:

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, 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 gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Weiterhin wird auf die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, 09/2020) aufgeführten CEF-Maßnahmen hingewiesen, die das Anbringen und die Pflege von je drei Nistmöglichkeiten für Haussperling und Mehlschwalbe beinhalten.

Durch das Wegfallen von maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, werden jedoch folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen:

- Als Ersatz für potentiell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind drei geeignete Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Anmerkung: Durch die nicht zu vermeidende Unsicherheit, die größtenteils durch die versteckte Lebensweise und jährlich wechselnde Zahlen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingt sind, lässt sich Kompensationsbedarf nicht konkret ableiten. Als sinnvolle Lösung wird die Installation von drei Fledermauskästen pro entstehendes Gebäude vorgeschlagen.

#### Relevante Arten ohne Konfliktpotential

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 Neuntöter, Stieglitz, Teichhuhn, Wachholderdrossel, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, "Langohr", Rauhautfledermaus und Wasserfledermaus ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

Das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnte schließlich nur außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht möglich.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch den Bau der Bankfiliale keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen, da lediglich versiegelte Bereiche in Anspruch genommen werden und es durch die konkrete Planung im Wesentlichen zu keiner Veränderung kommt. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

#### **4.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich weder in noch unmittelbar angrenzend an ein Natura-2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5119-302 "Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)" und liegt in je rd. 50 m südlicher sowie östlicher Entfernung vom Plangebiet. Leitbild des 279,53 ha großen FFH-Gebietes ist ein naturnahes, linear durchgängiges und vielfältig strukturiertes Fließgewässersystem mit naturnahen bis natürlichen Kontaktbiotopen der Aue der mittleren Höhenzone der westlichen Mittelgebirge.

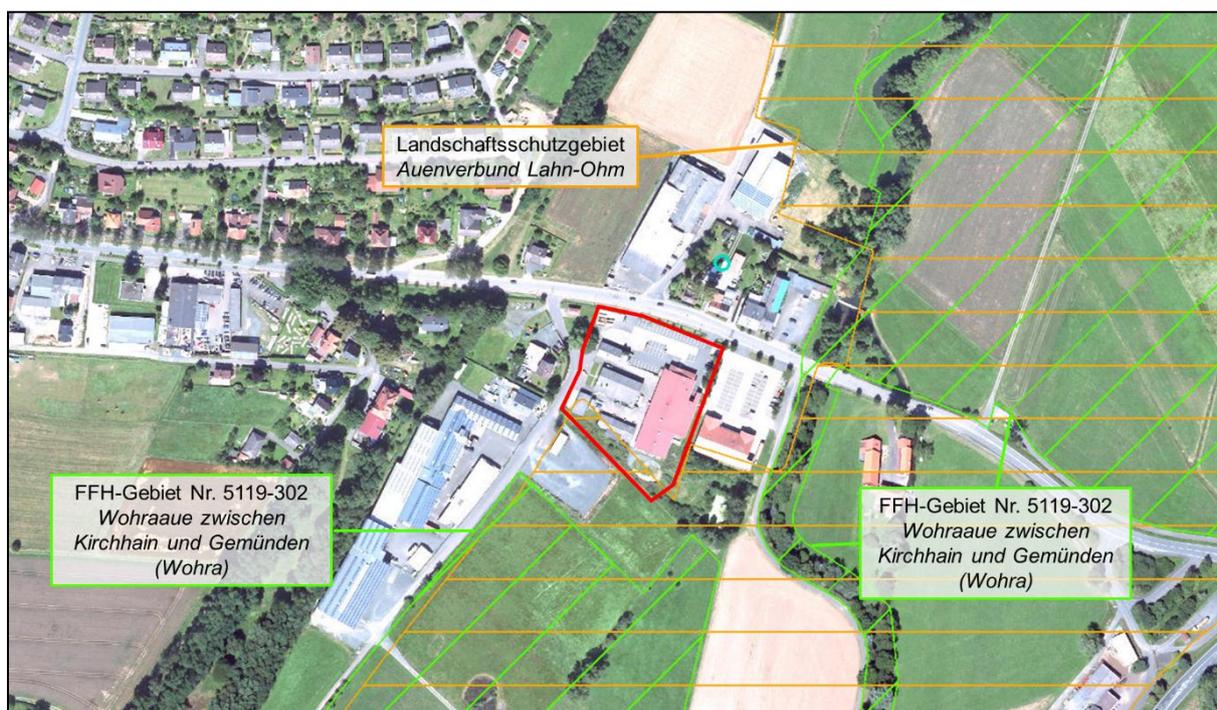
Im FFH-Gebiet kommen die beiden Lebensraumtypen LRT 326 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit der Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* sowie der LRT \*91E0 Erlen-Eschenwälder und Weichholzauen an Fließgewässern vor. Der Bestand setzt sich aus mehrreihigen alten, z.T. vielschäftigen Erlen, Weiden und Eichen zusammen. Die ausgeprägte Strauchschicht bewirkt mit der mehrstufigen Baumschicht einen mehrschichtigen Bestandsaufbau. Der starke Uferverbau, die erhebliche Eintiefung des Flussbettes, Steilufer sowie eine intensive Nutzung bis an den Biotoprund bewirken eine untypische Artenausstattung der gewässerbegleitenden Gehölzvegetation, die sich im Wesentlichen aus Nitrophyten zusammensetzt.

Die Schmetterlingsart *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) kommt im FFH-Gebiet mit einer großen, langfristig überlebensfähigen Metapopulation vor, die das wechselfeuchte bis feuchte Extensivgrünland besiedelt. Der Rundmäuler *Lampetra planeri* (Bachneunauge) und die Fischart *Cottus gobio* (Groppe) besiedeln mit gewässertypischen, langfristig überlebensfähigen Populationen die Wohra und ihre Nebengewässer betreffend, Holzbach, Schweinfe und Ebersgraben.

Entwicklungsziele im FFH-Gebiet sind der Erhalt und die Weiterentwicklung des naturnahen Fließgewässerzustandes sowie der Erhalt und die Vergrößerung der Population von Groppe, Bachneunauge und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits versiegelt und bebaut ist und die genannten, im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen und geschützten Arten im Plangebiet keine Vorkommen aufweisen, ist davon auszugehen, dass sich die Umsetzung des Vorhabens nicht nachteilig auf die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auswirken wird. Eine ausführliche Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ist dementsprechend nicht erforderlich.

Südlich grenzt zudem das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Ohm" unmittelbar an das Plangebiet an. In der nachfolgenden Abbildung überlappt das LSG das Plangebiet im südlichen Teil etwas. Hierbei handelt es sich allerdings aller Voraussicht nach um einen Darstellungsfehler im NaturegViewer. Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt ist, wird die Umsetzung der vorliegenden Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das LSG bewirken.



Lage des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten FFH-Gebiet Nr. 5119-302 "Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)" und Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Ohm" (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 23.09.2021, eigene Bearbeitung)

#### **4.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen**

Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen und / oder Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### **4.7 Orts- und Landschaftsbild**

Da das Plangebiet derzeit bereits bebaut ist und die südlichen Freiflächen teilweise als Lager- und Abstellfläche genutzt werden, herrscht in diesem Bereich bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Südwestlich schließen zudem weitere gewerblich genutzte Flächen an. Die südlich angrenzende, offene Feldflur ist Teil des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Lahn-Ohm". Da durch die vorliegende Planung lediglich Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits stark anthropogen verändert sind und der gesamte Bereich bereits gewisse Beeinträchtigungen aufweist, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, zumal die südöstlich gelegenen Laub-, Misch- und Ufergehölze direkte Blickbeziehungen von Osten in Richtung Westen zum größten Teil abschirmen.

#### **4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Da weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld besonders lärmintensive oder störanfällige Nutzungen vorhanden sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Das Plangebiet weist keine zur Erholung dienenden Funktionen auf. Südlich grenzt an das Plangebiet eine offene Feldflur mit Feldwegen an. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert und stehen weiterhin für Spaziergänger und Erholungssuchende zur Verfügung.

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

#### **4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

#### **4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### **4.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

### **5 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.

#### **5.1 Überschwemmungsgebiete**

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 Wohra an. Auf die Ge- und Verbote § 78 WHG wird hingewiesen.

## **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der geplanten ergänzenden Errichtungen einer Bankfiliale im Bereich des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarkt der Firma Rewe voraussichtlich nur ein unwesentlicher 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.

### *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 Wöhratal 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 bauliche Nachverdichtung auf 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 Wöhratal 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 Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Geotechnischen Bericht von 03.08.2020 zusammengefasst wurden. Hierbei konnten Absoluthöhen für den Grundwasserstand zwischen ca. 206,6 m NHN und 208,5 m NHN festgestellt werden. Da die wasser-gesättigten 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. Hierbei handelt es sich 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).

### **5.3 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 der im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung geplanten ergänzenden Errichtung einer Bankfiliale im Bereich des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes der Firma Rewe 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.

### **5.4 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.

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

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wurde auf Anfrage des Bauherren 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 im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" von 2021 entsprochen. Als Ergebnis des Gutachtens zur Historische Erkundung wurde in Abstimmung mit Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Umwelt ein Geotechnischer Bericht inklusive orientierender altlasten- und abfalltechnischer Bewertungen erstellt.

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 Tragschicht 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-Markts 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.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird auf die Inhalte des Gutachtens zur Historische Erkundung vom 29.05.2020 sowie des Geotechnischen Berichtes inklusive orientierender altlasten- und abfalltechnischer Bewertungen vom 03.08.2020 verwiesen.

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.

## **7 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.

## **8 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.

## **9 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).

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

## **11 Bodenordnung**

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

Planstand: 16.11.2021

Projektnummer: 20-2568

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS  
Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

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)