

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 2 "Im Leibolzgraben"

5. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOEZH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: OKGeb.
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung.
- St Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	SOEZH	0,6	0,6	I	9,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ - 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ von 2002 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet ist innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich maximal 100 m² Verkaufsfläche für einen Blumen- und Geschenkeladen und innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 1.2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
- 1.2.2.2 Die maximale Höhe von Werbefahnen und Mastwerbeanlagen beträgt 7,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.4.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.4.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

1.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 20.802 Okopunkte aus der vorliegenden Ersatzmaßnahmen-Flächenhafte Nutzungseinzelstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften in der Gemarkung Großentfeld, Flur 31, Flurstück 44 teilweise, zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt.

2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten und maximal 5 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch jeweils zusammenhängend nicht größer als je 6 m² sein. Werbeanlagen mit wechsellichtem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Fernwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bearbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

3.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Eläbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (H. v. B. 10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cytisus oblonga	- Quecke
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Sauerkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus pyramidalis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarze Holunder
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Wildgästel	Viburnum lantana	- Woll- Schneeball
Malus sylvestris	- Gemeine Felsenbirne	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Weiße Eiche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaeus	- Fäulbaum	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Fraxinus alnus	- Fäulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Fäulbaum	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeine Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartenflieder
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgelbholz
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zieräpfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Fächer Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.12.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.02.2018 bis einschließlich 21.03.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Eiterfeld, den

Bürgermeister

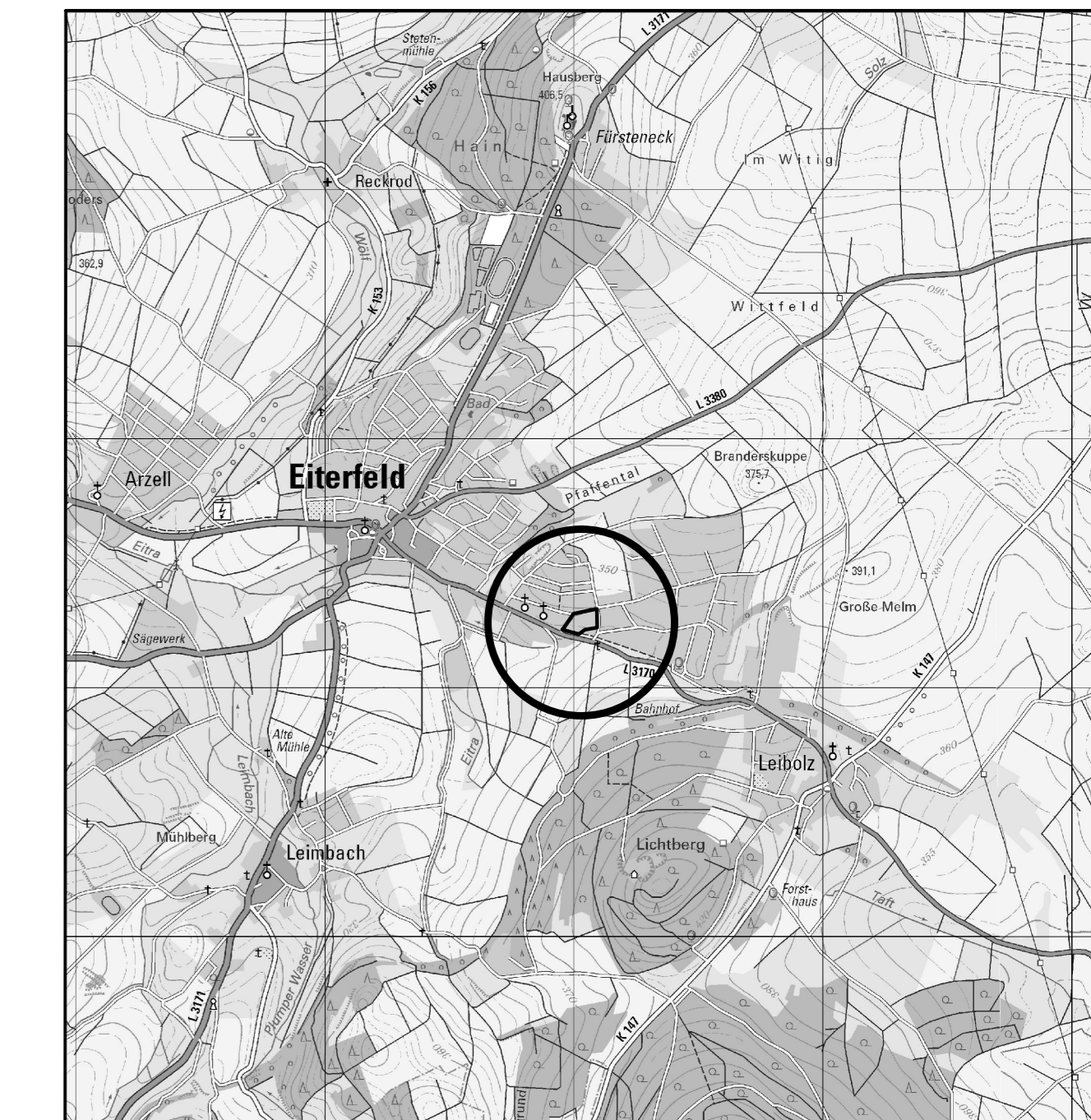
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am

Eiterfeld, den

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 30.03.2017
29.05.2017
13.12.2017
09.04.2018

Bearbeiter: Adler
Kupetz, Schneider

Maßstab: 1 : 500



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2
„Im Leibolzgraben“

5. Änderung

Satzung

Planstand: 09.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
1.4	Ziele der Raumordnung	5
1.5	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7	Verfahren.....	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
3.1	Dachgestaltung	11
3.2	Werbeanlagen.....	11
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	13
5.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben	13
6	Immissionsschutz.....	13
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	15
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	15
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	17
10	Denkmalschutz.....	17
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	17
12	Bodenordnung	18
13	Kosten.....	18
14	Verfahrensstand.....	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Eiterfeld ist am Standort Eisenacher Weg im Zuge eines Neubaus die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Firma ALDI NORD auf künftig 1.200 m² Verkaufsfläche sowie der Rückbau des bisherigen Blumen- und Geschenkeladens mit anschließender Neuerrichtung von Stellplätzen in diesem Bereich geplant. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich der seit 2002 rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“, mit der im Zuge der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 800 m², eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 700 m² sowie eines Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen mit maximal 300 m² Verkaufsfläche geschaffen wurde. Nach Aufgabe des früheren Edeka-Marktes wurde von der Gemeindevertretung am 23.01.2014 zunächst der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen die Folgenutzung durch einen Drogeriemarkt der Firma ROSSMANN bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Im Jahr 2014 wurde auf der Grundlage einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB die Baugenehmigung für einen Drogeriemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche erteilt, sodass die Bauleitplanung daraufhin nicht fortgeführt wurde. Veranlasst durch die geplanten baulichen Umstrukturierungen und die Planungen der Firma ALDI NORD, bedarf es jedoch nunmehr der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, im Zuge derer die bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie die Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert und im Bereich des Plangebietes eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen.

Lage des Plangebietes und Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes



genordet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 16.12.2016 daher gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ sowie gleichzeitig die Aufhebung des am 23.01.2014 bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses beschlossen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die im Plangebiet bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfordert die Anpassung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ von 2002. Die im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel bislang zulässigen Nutzungen werden dahingehend angepasst, dass im Plangebiet künftig ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig sind. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel entsprechend der bisherigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 11, die Flurstücke 1/12, 1/15 und 1/17 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße Friedländer Weg und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)
- Westen: Straße Friedländer Weg und gemischte Nutzungen
- Süden: Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) und Straße Im Leibolzgraben
- Osten: Straße Eisenacher Weg und gewerbliche Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich der bestehende Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt sowie das Verkaufsgebäude des Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen einschließlich der jeweils zugehörigen Stellplätze und Freiflächen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2017)

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche.

Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. 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 Verkaufsflächenumfang des geplanten Lebensmittelmarktes der Firma ALDI NORD überschreitet bereits für sich genommen die Grenze zur Großflächigkeit, während der Bebauungsplan auch den bereits bestehenden Drogeriemarkt sowie ergänzende Verkaufsflächen für einen Blumenladen umfasst und mithin eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² im gesamten Plangebiet zulässt. Zudem überschreitet der künftige Lebensmittelmarkt auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, sodass im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin ein entsprechendes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Mithin können auch die zulässigen Nutzungen und Sortimente bauplanungsrechtlich hinreichend konkretisiert und festgelegt werden.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Umstrukturierung und Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt, vielmehr soll der bestehende Lebensmittelmarkt in wohnortnaher Lage die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Von einer detaillierten gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird vorliegend abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der zudem städtebaulich integriert ist und bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge der Maßnahmen soll der Standort insbesondere zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung planungsrechtlich abgesichert werden. Schließlich wird der Umfang der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet zwar um 300 m² Verkaufsfläche erhöht, für Nahrungs- und Genussmittel aber von bislang maximal 1.500 m² auf künftig maximal 1.200 m² Verkaufsfläche reduziert. Die Planung wurde mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel in einem gemeinsamen Termin am 04.11.2016 diesbezüglich bereits vorbesprochen.

1.4 Ziele der Raumordnung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt. Im Regionalplan Nordhessen werden darüber hinaus verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die nachfolgend aufgeführt werden, sofern sie für die vorliegende Planung relevant sind. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

Ziel 1

Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird. [...]

Ziel 2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere dann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, wenn die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden oder Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des zentralen Ortes hinausgehen oder negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind. [...]

Ziel 3

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie großflächige Vergnügungs- und Unterhaltungseinrichtungen sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb von Innenstadtbereichen oder Stadt- und Ortsteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o.g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind.

Die Marktgemeinde Eiterfeld ist im System der raumordnerischen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Eiterfeld ausgewiesen. Wie bereits in *Kapitel 1.3* angesprochen handelt es sich vorliegend um einen bestehenden Nahversorgungsstandort, der städtebaulich integriert ist und bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Zudem werden sowohl der Lebensmittelmarkt als auch der Drogeriemarkt auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dienen. Im Sinne der vorgenannten raumordnerischen Zielvorgabe ist daher nicht davon auszugehen, dass im Zuge der bestehenden und geplanten Vorhaben für sich genommen sowie in der Summenwirkung die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich gefährdet wird; angestrebt ist vielmehr eine ausdrückliche Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung. Da es sich um einen bestehenden Versorgungsstandort handelt und sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespielt hat, ist auch von einer entsprechenden Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht auszugehen. Der Standort ist städtebaulich integriert, verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der örtlichen Bevölkerung sowie baulich und funktional in das Siedlungsgefüge des Ortsteils Eiterfeld eingebunden.

1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld stellt für den Bereich des Plangebietes bereits Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 4. Änderung** von 2002, der für seinen Geltungsbereich bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt festsetzt und ergänzend unter anderem bestimmt, dass ein „Lebensmittelvollversorger“ mit maximal 800 m² Verkaufsfläche, ein „Lebensmitteldiscounter“ mit maximal 700 m² Verkaufsfläche sowie ein „Fachmarkt für Elektroartikel und Blumen / Gartenartikel“ mit insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 4. Änderung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Veranlasst durch die geplanten baulichen Umstrukturierungen und die Planungen der Firma ALDI NORD, sollen im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes die bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie die Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert und im Bereich des Plangebietes eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ von 2002 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und Neuordnung eines bestehenden innerörtlich gelegenen Versorgungsstandortes geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur langfristigen, wohnortnahen Sicherstellung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung leisten zu können. Mithin kann ein Beitrag für die verbesserte Ausnutzung eines bestehenden Baugrundstückes und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.7 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 16.12.2016 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. 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. Dies bedeutet u.a., dass 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 werden kann. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte daher zunächst durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der Erkenntnisse des als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach der Entwurfsoffenlegung erstellten Immissionsgutachtens erfolgte die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sondern im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet und eine weitere Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 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. 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. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Großflächiger Einzelhandel** festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass im Sondergebiet innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich maximal 100 m² Verkaufsfläche für einen Blumen- und Geschenkeladen und innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig ist. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung und Sicherung der Planung bei gleichzeitiger Begrenzung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen und Ausschluss anderweitiger Sortimente oder sonstigen Nutzungen.

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet.

2.2.1 Grundflächenzahl

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 Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass eine zweckentsprechende Bebauung des Plangebietes ermöglicht wird und das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann.

Jedoch wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahren bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von **GRZ = 0,9** zugelassen, um somit die Errichtung der für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen, ohne jedoch eine weitergehende Bebaubarkeit und Überstellung des Plangebietes mit zusätzlichen Hochbauten zu ermöglichen. Bislang wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ festgesetzt, die nunmehr entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen an das erforderliche Maß angepasst wird.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bislang wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,7$ festgesetzt, die nunmehr entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen geringfügig reduziert wird.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sondergebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich nur eine eingeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Bislang wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht; die Festsetzung wird nunmehr entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen angepasst.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK_{Geb.} = 9,0 m** fest. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Die maximal zulässige Höhe entspricht der bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,00 m; die Festsetzung wird nunmehr zur Klarstellung der oberen und unteren Bezugspunkte angepasst. Die maximale Höhe von Werbefahnen und Mastwerbeanlagen wird im Übrigen auf ein Maß von 7,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage begrenzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend 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. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO 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 in diesem Zusammenhang fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3 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. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene und geplante Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung auch künftig zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Ortsbildes insgesamt beitragen.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und einzelhandelsbezogener 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-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Landesstraße und im Bebauungszusammenhang des Ortsteils Eiterfeld begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten und maximal 5 % der Fassadenfläche einnehmen dürfen, an der sie angebracht sind, jedoch jeweils zusammenhängend nicht größer als je 6 m² sein dürfen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in den Betriebsgebäuden vorzusehen oder außerhalb der Betriebsgebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Ortsteil Eiterfeld nördlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) und der Straße Im Leibolzgraben sowie im Norden und Osten begrenzt durch die Straßen Friedländer Weg und Eisenacher Weg, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Straße Eisenacher Weg. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Da es sich um einen bereits etablierten Versorgungsstandort handelt, wird im Zuge der geplanten Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs erwartet, die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den umliegenden Knotenpunkten und Verkehrswegen führen könnte.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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 Bauleitplan 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird 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,
- 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,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

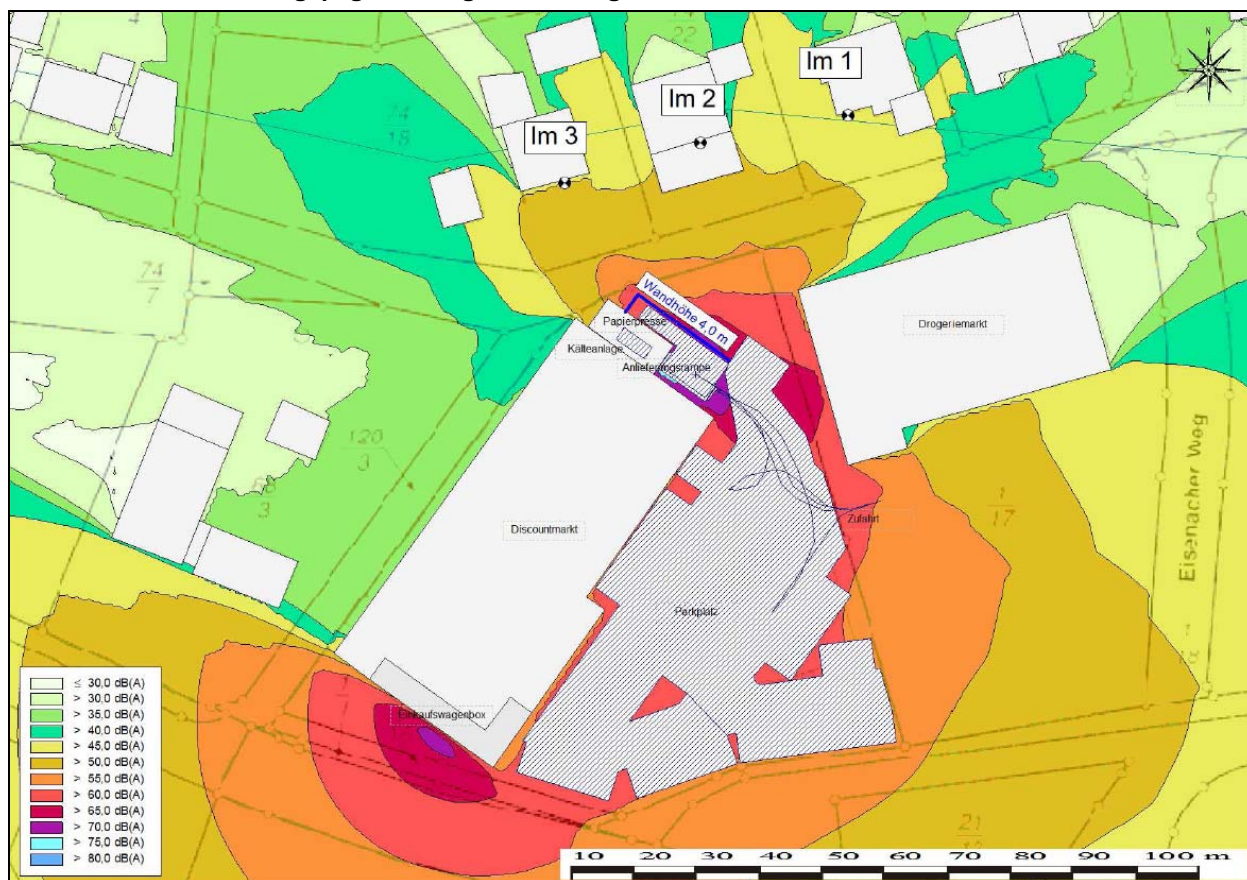
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 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 kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erwartenden gewerblichen Geräuschentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden vom BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, Solms, schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes **Immissionsgutachten** erstellt. Im Ergebnis wurde seitens des Gutachters festgestellt, dass die ermittelten Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit zumindest auf der Basis der aktuellen Vorhabenplanung mit der vorgesehenen Lage der Andienung und der Papierpresse an allen betrachteten Immissionsorten die um 6 dB zur Berücksichtigung der Vorbelastung geminderten Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB(A) überschreiten. Zur Nachtzeit wird dabei auch der Immissionsrichtwert überschritten, sodass im Zuge der weiteren Planung Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Zur Einhaltung der um 6 dB geminderten Immissionsrichtwerte können die nächtlichen Anlieferungen zur Tagzeit erfolgen und zusätzlich eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m im Bereich um die Papierpresse und entlang der Nordseite des Anlieferungsbereiches bis zu den Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Mit Berücksichtigung der Lärmschutzwand im Bereich der Papierpresse und der Anlieferungsrampe sowie dem Verzicht auf Nachtanlieferungen ergibt sich an allen Immissionsorten die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeines Wohngebiet um mindestens 6 dB. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet von nachts 49 dB(A) wird im Übrigen deutlich unterschritten, sodass keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das Immissionsgutachten verwiesen, das der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

Lärmkarte der Beurteilungspegel zur Tagzeit in Obergeschosshöhe mit Schallschutzwand



Quelle: Immissionsgutachten Nr. 1759, Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt und die genaue Ausgestaltung des Vorhabens der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ausführungsplanung und Bauantragstellung obliegt, werden in den Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, die bei einer anderen Anordnung der Lage der Andienung oder der Papierpresse ohnehin nicht mehr erforderlich bzw. sachgerecht wären. Der Verlauf der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzwand befindet sich jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass die Errichtung einer entsprechenden Anlage bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig ist. Zudem wird für den Fall, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gegebenenfalls ein anderer Verlauf bzw. die Errichtung der Schallschutzwand innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich werden sollte, zur Klarstellung eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf das der Bauleitplanung nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen die erforderlichen Festlegungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauantragstellung ist der Bauaufsichtsbehörde daher ein entsprechendes Schallimmissionsgutachten vorzulegen.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Wasserversorgung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 12.07.2017 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100 bis 140 m eingebaut werden müssen. Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung erfolgen. Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss an einer ein-satztaktisch günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr festzulegen. Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwasserentsorgung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll 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.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Diesbezüglich kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

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

10 Denkmalschutz

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

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 30.07.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Gasversorgungsleitungen** der EnergieNetz Mitte GmbH befinden, die berücksichtigt werden müssen. Es wird darum gebeten, bei eventuell geplanten Baumbepflanzungen die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die genaue Lage und Überdeckung der Versorgungsleitungen ist in Handschachtung zu ermitteln. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen wird um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ gebeten.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Marktgemeinde Eiterfeld entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 16.12.2016, Bekanntmachung: 16.06.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 26.06.2017 – 28.07.2017, Bekanntmachung: 16.06.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 20.06.2017, Frist: 28.07.2017

Die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im zweistufigen **Regelverfahren** mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet und eine weitere Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 19.02.2018 – 21.03.2018, Bekanntmachung: 09.02.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 13.02.2018, Frist: 21.03.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 17.05.2018

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 09.04.2018
- Immissionsgutachten Nr. 1759, Schallimmissionsprognose für den Betrieb eines Discountmarktes in Eiterfeld, Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, Solms, Stand: 12.12.2017


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 2
„Im Leibolzgraben“

5. Änderung

Planstand: 09.04.2018

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	5
1.1.1	Ziele der Planung.....	5
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	6
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	6
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	6
1.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	7
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	8
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	9
1.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	9
1.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	9
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	9
1.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	9
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	10
2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	10
2.1	Boden und Wasser.....	10
2.2	Klima und Luft	11
2.3	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	12
2.3.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	12
2.3.2	Artenschutzrechtliche Belange	14
2.3.3	Biologische Vielfalt.....	15
2.4	Landschaft.....	15
2.5	Natura-2000-Gebiete	16
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	16
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	17
2.8	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	17

3	Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)	18
3.1	Kompensationsbedarf	18
3.2	Eingriffskompensation	18
4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)	19
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	19
6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	19
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB	19
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	20
9	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	22

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 16.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Leiboldgraben“ – 5. Änderung sowie die Aufhebung des am 23.01.2014 bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leiboldgraben“ beschlossen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die im Plangebiet bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfordert die Anpassung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leiboldgraben“ von 2002. Die im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel bislang zulässigen Nutzungen werden dahingehend angepasst, dass im Plangebiet künftig ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig sind.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1 entsprechen den Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das im südlichen Teil des Ortsteils Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld gelegene Plangebiet umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 11, die Flurstücke 1/12, 1/15 und 1/17. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein bestehender Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt und das Verkaufsgebäude des Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen einschließlich der jeweils zugehörigen Stellplätze und Freiflächen (**Abb. 1**). Nördlich bzw. westlich wird das Plangebiet jeweils durch den Friedländer Weg von Wohnbebauung bzw. gemischter Nutzung getrennt. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufen die beiden Straßen Bahnhofstraße und Im Leibolzgraben und östlich verläuft die Straße Eisenacher Weg, die das Plangebiet von weiterer gewerblicher Nutzung trennt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 1 ha.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) in der Untereinheit 353.22 „Soisberger Kuppenrhön“ (Haupteinheit 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“). Die Höhenlage des Plangebietes steigt von 320 m ü. NN im Südwesten auf 327 m ü. NN im Nordosten an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegHessen, eigene Bearbeitung)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel fest. Ergänzend wird festgesetzt, dass im Sondergebiet innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich maximal 100 m² Verkaufsfläche für einen Blumen- und Geschenkeladen und innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Die Geschossflächenzahl wird im Sondergebiet auf GFZ = 0,6 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auf ein Maß von Z = 1 begrenzt und die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Höchstmaß von $OK_{\text{Geb.}} = 9,0$ m festgesetzt.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen sind und dass zum Erhalt festgesetzte Laubbäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 11, die Flurstücke 1/12, 1/15 und 1/17 und ist insgesamt rd. 1,0 ha groß.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld stellt für den Bereich des Plangebietes bereits Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 4. Änderung von 2002, der für seinen Geltungsbereich bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt festsetzt und ergänzend unter anderem bestimmt, dass ein „Lebensmittelvollversorger“ mit maximal 800 m² Verkaufsfläche, ein „Lebensmitteldiscounter“ mit maximal 700 m² Verkaufsfläche sowie ein „Fachmarkt für Elektroartikel und Blumen / Gartenartikel“ mit insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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 kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erwartenden gewerblichen Geräuschentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden vom BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt. Im Ergebnis wurde seitens des Gutachters festgestellt, dass die ermittelten Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit zumindest auf der Basis der aktuellen Vorhabenplanung mit der vorgesehenen Lage der Andienung und der Papierpresse an allen betrachteten Immissionsorten die um 6 dB zur Berücksichtigung der Vorbelastung geminderten Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB(A) überschreiten. Zur Nachtzeit wird dabei auch der Immissionsrichtwert überschritten, sodass im Zuge der weiteren Planung Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Zur Einhaltung der um 6 dB geminderten Immissionsrichtwerte können die nächtlichen Anlieferungen zur Tagzeit erfolgen und zusätzlich eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m im Bereich um die Papierpresse und entlang der Nordseite des Anlieferungsbereiches bis zu den Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Mit Berücksichtigung der Lärmschutzwand im Bereich der Papierpresse und der Anlieferungsrampe sowie dem Verzicht auf Nachtanlieferungen ergibt sich an allen Immissionsorten die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeines Wohngebiet um mindestens 6 dB (**Abb. 2**). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet von nachts 49 dB(A) wird im Übrigen deutlich unterschritten, sodass keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das Immissionsgutachten verwiesen.

Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt und die genaue Ausgestaltung des Vorhabens der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ausführungsplanung und Bauantragstellung obliegt, werden in den Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, die bei einer anderen Anordnung der Lage der Andienung oder der Papierpresse ohnehin nicht mehr erforderlich bzw. sachgerecht wären. Der Verlauf der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzwand befindet sich jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass die Errichtung einer entsprechenden Anlage bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig ist.

Zudem wird für den Fall, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gegebenenfalls ein anderer Verlauf bzw. die Errichtung der Schallschutzwand innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich werden sollte, zur Klarstellung eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf das der Bauleitplanung nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen die erforderlichen Festlegungen getroffen werden können.

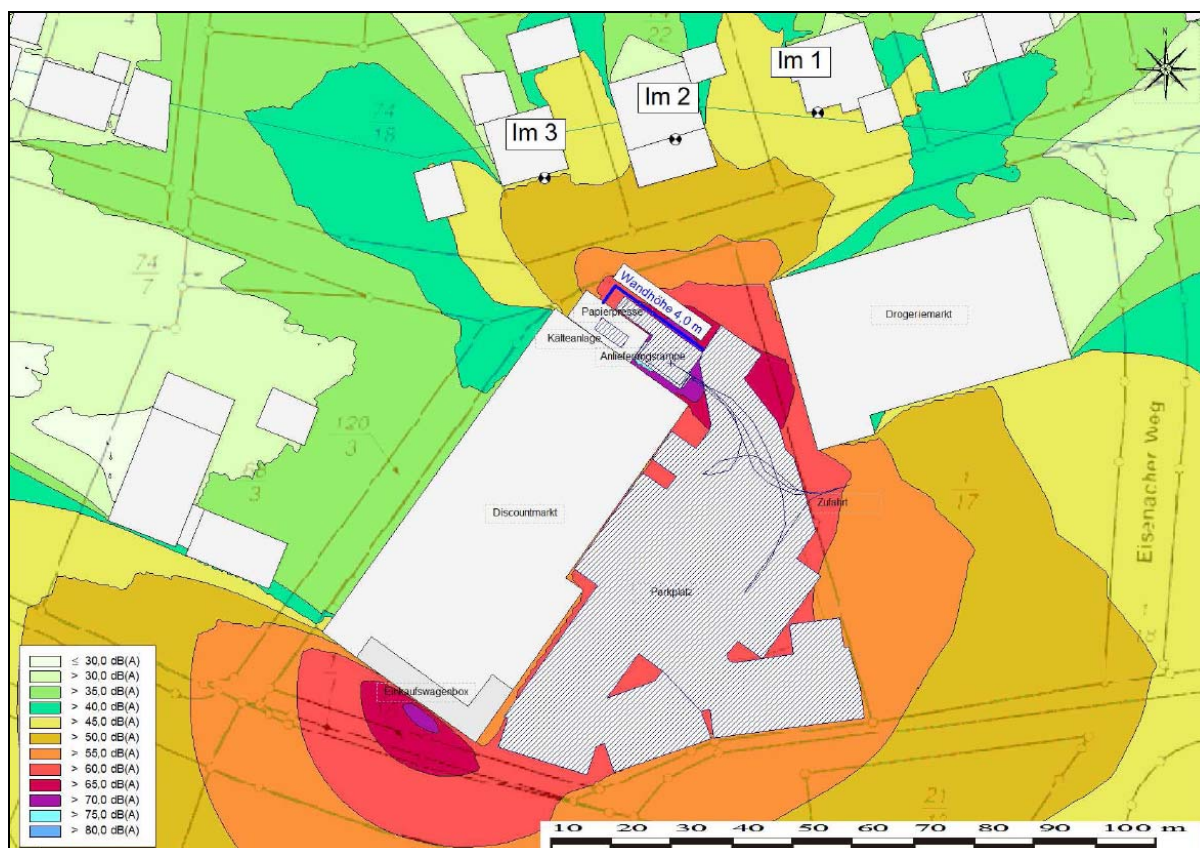


Abb. 2: Lärmkarte der Beurteilungspegel zur Tageszeit in Obergeschosseshöhe mit Schallschutzwand (Quelle: Immissionsgutachten Nr. 1759)

Licht und Temperatur

Durch die durch den Bebauungsplan geringfügig vorbereitete Erweiterung der bereits vorhandenen Aldi-Filiale sowie der Anlage von Stellplatzflächen im Bereich des derzeitigen Verkaufsgebäudes des Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen ist im Allgemeinen nicht mit einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie mit einer Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen auszugehen, da das Plangebiet derzeit bereits Einzelhandelsfachgeschäfte sowie einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwasserentsorgung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. Die Vorbelastung aus gewerblichen Anlagenlärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen und der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.

1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil durch Gebäude, Stellplatzflächen sowie Zufahrten versiegelt ist, sind bei Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage von Gebäuden und Stellplatzflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Verwiesen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben.

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird insbesondere auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie auf das nachfolgende Kap. 5 verwiesen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,0 ha. Durch die Umsetzung der Planung wird eine Flächenneuversiegelung von rd. 1.000 m² in einem Gebiet, das bereits zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt ist, ermöglicht. Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. So sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen. Zudem sind zum Erhalt festgesetzte Laubbäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Boden und Wasser

Boden

Gemäß BodenViewer Hessen bestehen die Böden im Plangebiet aus anthropogen überformten Böden der Siedlungsbereiche. Bezüglich Bodenart, Ertragspotenzial und Bodenfunktionserfüllungsgrad existieren daher keine Angaben für das Plangebiet. Südlich grenzt an das Plangebiet direkt ein Bereich mit Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsteilen (Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten) an. Die Böden im weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen vor allem aus Lehm, sowie tonigem und sandigem Lehm und weisen mosaikartig ein geringes bis sehr hohes Ertragspotenzial auf.

Wasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Neuversiegelungen auf einer Fläche von rd. 1.000 m² in einem Bereich, der bereits Gebäude und großflächig angelegte Stellplätze aufweist. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen.
- Die insgesamt acht zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

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

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich bereits eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

2.2 Klima und Luft

Bezüglich des Schutzguts Klima ist aufgrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung sowie einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Mai 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet wird demnach durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie die zugehörigen Stellplätze geprägt und ist daher bereits zum überwiegenden Teil versiegelt und bebaut (**Abb. 3, 4**). Auf den Stellplatzflächen befinden sich in bestimmten Abständen angepflanzte Laubbäume der Arten *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) und *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), die meist einen geringen Stammumfang von 30-40 cm aufweisen. Im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes sind Baumreihen vorzufinden, die aus Laubbäumen mittleren Alters bestehen. Im Osten sind dabei die Arten *Tilia cordata* (Winterlinde, Stammumfang größer 70 cm, **Abb. 8**) und *Crataegus spec.* (Weißdorn) und im Süden recht dickstämmige Vertreter der Art *Prunus avium* (Vogel-Kirsche, **Abb. 6, 7**) vertreten. Südwestlich der bestehenden Aldi-Filiale sind mehrere mittelstämmige Vertreter der Art *Acer campestre* (Feld-Ahorn) vorzufinden. Nördlich und westlich der bestehenden Drogerie-Filiale sind vereinzelt Laubbäume der Arten *Crataegus spec.* (Weißdorn) und *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) vorhanden.



Abb. 3: Blick über die Stellplatzfläche des bestehenden Aldi-Marktes



Abb. 4: Blick über das Plangebiet von Süden nach Nordosten



Abb. 5: Grünstreifen nördlich des bestehenden Drogeriemarktes



Abb. 6: Östlichstes Exemplar der Vogel-Kirschenreihe mit angrenzenden Gehölzen feuchter Standorte (links)

Flächen, die bodendeckende Sträucher wie *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel) sowie verschiedene Rosenarten aufweisen, sind in den nördlichen, östlichen und südlichen bis südwestlichen Randbereichen des Plangebietes (**Abb. 9, 10**) sowie nördlich und westlich des bestehenden Fachmarktes für Elektroware und Blumen zu finden. Vom östlichen in den südlichen Randbereich des Plangebietes gehen diese bodendeckenden Sträucher in einen mehr oder weniger dichten Hecken-saum über, der sich größtenteils außerhalb des Plangebietes befindet und aus den Arten *Crataegus spec.* (Weißdorn), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Ribes sanguineum* (Blut-Johannisbeere), *Rubus idaeus* (Himbeere) und *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) sowie aus

Jungwuchs der Art *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) besteht. Im Unterwuchs finden sich hier häufig Vertreter der Art *Fragaria vesca* (Wald-Erdbeere). Westlich des Drogeriemarktes befinden sich zudem noch fünf jeweils einzelstehende Haselsträucher (*Corylus avellana*).

Nördlich und westlich des bestehenden Drogeriemarktes erstreckt sich ein Grünstreifen mit den einzelnen, bereits zuvor genannten Laubgehölzen *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus spec.* (Weißdorn) und *Tilia cordata* (Winterlinde). Zudem findet hier stellenweise eine anfängliche Verbuschung durch die Arten *Cotoneaster dammeri* (Zwerg-Mispel), *Crataegus spec.* (Weißdorn), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Rosa spec.* (Rose) und *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) statt (**Abb. 5**). Zu den hier vorhandenen krautigen Arten zählen:

<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkwurz
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sinapis arvensis</i>	Ackersenf
<i>Taraxacum sect. Taraxacum</i> (häufig)	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Veronica persica</i> (häufig)	Persischer Ehrenpreis



Abb. 7: Südlich an das Plangebiet angrenzende Gehölze (Vordergrund) mit Blick auf die vier Kirschbäume innerhalb des Plangebietes



Abb. 8: Bodendeckende Sträucher und einzelne Laubbäume im Nordosten des Plangebietes



Abb. 9: Ruderalisiertes Grünland mit westlich anschließenden Bodendeckern (Zwerg-Mispel) im nördlichen Teil des Plangebietes



Abb. 10: Bodendecker (Zwerg-Mispel) mit Einzelgehölzen südlich des Aldi-Marktes

Nach Westen hin geht der Grünstreifen in eine recht kleine sehr intensiv gepflegte Fläche mit einem ruderalen Bewuchs über (**Abb. 9**). Zu den Charakterarten zählen hier *Sedum spec.* (Fetthenne), *Taraxacum sect. Taraxacum* (Gewöhnlicher Löwenzahn), *Trifolium pratensis* (Rotklee) und *Valerianella locusta* (Gewöhnlicher Feldsalat).

Angrenzende Biotop- und Nutzungstypen

An der südlichen Grenze des Plangebietes geht der dort vorhandene Heckensaum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in einen Gehölzbestand über, der aus den Arten *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und *Salix spec.* (Weide) besteht. In diesem Bereich existiert eine feuchte Senke, die das Vorkommen der feuchtigkeitsliebenden Weiden erklärt (**Abb. 7**). Westlich grenzt an den Gehölzbestand ein artenarmes Grünland frischer Standorte an. Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes verläuft jeweils eine asphaltierte Straße, die das Plangebiet von den umgebenden Nutzungen (Wohnbebauung, Gewerbeflächen) trennt.

Eingriffsbewertung

Da die vorhandenen Gehölzstrukturen der Parkplatzbegrünung zum überwiegenden Teil aus Zwergmispeln (*Cotoneaster dammeri*) und Rosen (*Rosa spec.*) bestehen, die zudem nur eine geringe Höhe aufweisen, ist die Artenzusammensetzung in diesen Bereichen als monoton anzusehen. Die angepflanzten Spitz-Ahorne (*Acer platanooides*) sowie die Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) auf den Stellplatzflächen weisen nur einen geringen Stammdurchmesser auf. Wertvollere Gehölzstrukturen finden sich im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, wo dickstämmigere Winterlinden (*Tilia cordata*) und Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) vertreten sind. Auch der Grünstreifen nördlich des Drogeriemarktes lässt sich als etwas wertvoller beschreiben, da hier eine etwas höhere Artenzahl als in den übrigen Bereichen zu verzeichnen ist.

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen als gering (versiegelte Fläche, bodendeckende Sträucher) bis leicht erhöht bzw. erhöht (Gehölzstrukturen im östlichen und südlichen Randbereich, Grünstreifen nördlich des Drogeriemarktes) eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt im östlichen und südlichen Teilbereich insgesamt acht wertvollere Einzelgehölze, darunter alle vier Vogel-Kirschen im südlichen Bereich, zum Erhalt fest. Daher ergibt sich durch die Umsetzung der Planung in der Zusammenschau nur eine geringe Konfliktsituation.

2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen sowie bei den Bestandsgebäuden um potenzielle Bruthabitat Europäische Vogelarten handelt, kann 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“) unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

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

d) Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

2.3.3 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.4 Landschaft

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen vorbereitet werden, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Zudem werden zur Eingrünung und als Sichtschutz insgesamt acht Laubbäume am nordöstlichen sowie am südlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

2.5 Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 500 m südlicher Entfernung (**Abb. 11**). Hierbei handelt es sich um das 36.051 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Das nächste FFH-Gebiet ist ein Teilgebiet des FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

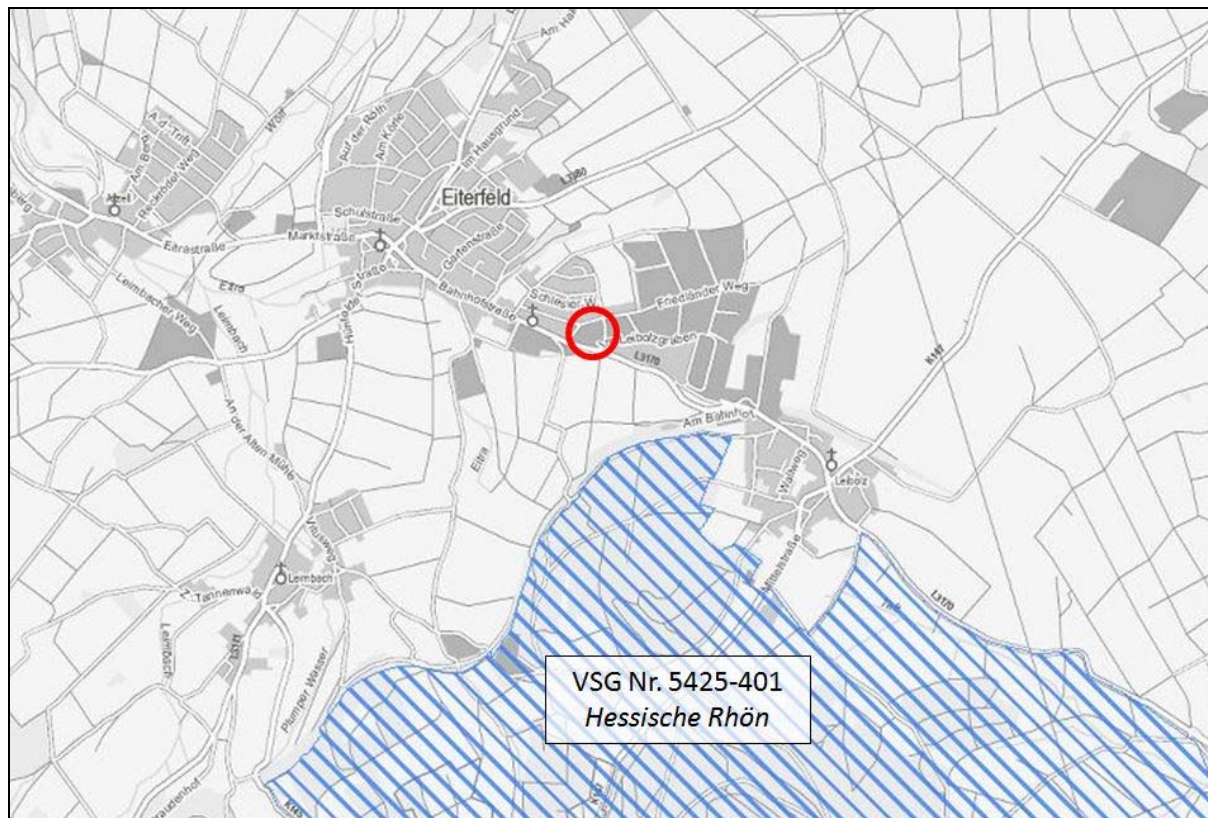


Abb. 11: Lage des Plangebietes (rot umkreist) zum Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ (Quelle: NatureViewer, Zugriffsdatum: 15.05.2017, eigene Bearbeitung)

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Wohnen bzw. Siedlung:

Das Plangebiet grenzt nördlich an Wohnbebauung an und liegt im Süden des Ortsteils Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld. Da durch die Planung lediglich eine Vergrößerung von bereits bestehenden Einzelhandelsfachgeschäften vorbereitet wird und der Standort derzeit bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist, ergeben sich durch die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

- Erholung:

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil versiegelt und somit anthropogen stark überprägt ist, besitzt das Gebiet derzeit keine wichtige Funktion für die Erholung / Freizeitnutzung. Das geplante Vorhaben spielt daher in Bezug auf die Erholungseignung eine untergeordnete Rolle.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (**Tab. 1**). Als Bestandszustand werden in der vorliegenden Bilanzierung die Biotop- und Nutzungstypen entsprechend den Festsetzungen der 4. Änderung der Bebauungsplans Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ angenommen. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei zunächst ein Defizit von insgesamt 20.802 Punkten.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand Ursprungs-B-Plan (4. Ä.)						
10.510	SO: überbaubare Grundstücksfläche (Versiegelungen)	3	7.822		23.466	
11.221	SO: nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen	14	1.956		27.384	
	Laubbäume Erhalt					
04.110	22 Laubbäume à 15 m ² *	31	330		10.230	
	Laubbäume Neuanpflanzung					
04.110	19 Laubbäume à 6 m ² **	31	114		3.534	
Planung (5. Ä.)						
10.510	SO: überbaubare Grundstücksfläche (Versiegelungen)	3		8.800		26.400
11.221	SO: nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen	14		978		13.692
	Laubbäume Erhalt					
04.110	8 Laubbäume à 15 m ²	31		120		3.720
Summe			9.778	9.778	64.614	43.812
Biotopwertdifferenz					-20.802	

*Hier wird zur Vereinfachung eine durchschnittliche Trauffläche von 15 m² angenommen. Eine genaue Angabe ist nicht möglich, da einige Bäume nicht mehr vorhanden sind und die Trauffläche nur hypothetisch angenommen werden kann.

** Annahme einer Trauffläche von 6 m². Nach einer 10 - 15-jährigen Wachstumsphase ist eine Vergrößerung der Kronen von 1 m² bis 3 m² (Anpflanzungsgröße) auf 6 m² wahrscheinlich. Einige Neuanpflanzungen wurden nicht vorgenommen und sind daher im derzeitigen Bestand nicht vorhanden.

3.2 Eingriffskompensation

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 20.802 Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften“ in der Gemarkung Großentaft, Flur 31, Flurstück 44 teilweise (Teilfläche der Gesamtmaßnahme, zugeordnete Flächengröße von 3.500 m²), zugeordnet. Durch eine dauerhafte Nutzungsaufgabe von Waldflächen kann eine natürliche Sukzession eintreten, die eine Aufwertung der Lebensraumfunktion und eine Erhöhung der Biodiversität bedingt. Die beschriebene Maßnahme ist naturschutzfachlich sinnvoll und befindet sich im selben Naturraum wie der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Nach Abbuchung der 20.802 Ökopunkte von der vorlaufenden Ersatzmaßnahme kann das durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung entstehende Defizit als ausgeglichen betrachtet werden.

4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung kann die derzeit bereits im Plangebiet vertretende Firma Aldi Nord keinen Neubau ihres bestehenden Lebensmittelmarktes inklusive einer Erweiterung ihrer Verkaufsfläche auf 1.200 m² vollziehen. Zudem wird das Gebäude des bisherigen Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen nicht zurückgebaut. An dieser Stelle können dann keine weiteren Stellplatzflächen angelegt werden. Im Falle einer Nicht-Durchführung der Planung wird die Neuversiegelung von Böden auf einer Fläche von rd. 1.000 m² nicht ermöglicht. Die derzeit vorhandenen Einzelgehölze im Norden, Nordosten und Südwesten bleiben in diesem Falle erhalten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und die Neuordnung eines bestehenden innerörtlich gelegenen Versorgungsstandortes geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur langfristigen, wohnortnahen Sicherstellung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung leisten zu können. Mithin kann ein Beitrag für die verbesserte Ausnutzung eines bestehenden Baugrundstückes und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da der Bebauungsplan einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient, werden keine unbebauten Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Anderweitige Planungen wären daher voraussichtlich mit einem größeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Marktgemeinde Eiterfeld die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anlage von gärtnerischen oder natürlichen Grünflächen sowie der Erhalt von insgesamt acht Laubbäumen im Plangebiet, umgesetzt wurden. Solange die Marktgemeinde Eiterfeld keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre).

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel fest. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Die Geschossflächenzahl wird im Sondergebiet auf GFZ = 0,6 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auf ein Maß von Z = 1 begrenzt und die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Höchstmaß von $OK_{\text{Geb.}} = 9,0$ m festgesetzt.

Boden und Wasser: Die Böden im Plangebiet bestehen aus anthropogen überformten Böden der Siedlungsbereiche. Bezüglich Bodenart, Ertragspotenzial und Bodenfunktionserfüllungsgrad existieren daher keine Angaben für das Plangebiet. Südlich grenzt an das Plangebiet direkt ein Bereich mit Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsteilen (Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten) an. Die Böden im weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen vor allem aus Lehm, sowie tonigem und sandigem Lehm und weisen mosaikartig ein geringes bis sehr hohes Ertragspotenzial auf. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Biotop- und Nutzungstypen: Da die vorhandenen Gehölzstrukturen der Parkplatzbegrünung zum überwiegenden Teil aus Zwergmispeln (*Cotoneaster dammeri*) und Rosen (*Rosa spec.*) bestehen, die zudem nur eine geringe Höhe aufweisen, ist die Artenzusammensetzung in diesen Bereichen als monoton anzusehen. Die angepflanzten Spitz-Ahorne sowie die Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) auf den Stellplatzflächen weisen nur einen geringen Stammdurchmesser auf. Wertvollere Gehölzstrukturen finden sich im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, wo dickstämmigere Winterlinden und Vogel-Kirschen vertreten sind. Auch der Grünstreifen nördlich des Drogeriemarktes lässt

sich als etwas wertvoller beschreiben, da hier eine etwas höhere Artenzahl als in den übrigen Bereichen zu verzeichnen ist. Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen als gering (versiegelte Fläche, bodendeckende Sträucher) bis leicht erhöht bzw. erhöht (Gehölzstrukturen im östlichen und südlichen Randbereich, Grünstreifen nördlich des Drogeriemarktes) eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt im östlichen und südlichen Teilbereich insgesamt acht wertvollere Einzelgehölze, darunter alle vier Vogel-Kirschen im südlichen Bereich, zum Erhalt fest. Daher ergibt sich durch die Umsetzung der Planung in der Zusammenschau nur eine geringe Konfliktsituation.

Artenschutzrecht: Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen sowie bei den Bestandsgebäuden um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt, kann 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“) unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Landschaft: Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen vorbereitet werden, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Zudem werden zur Eingrünung und als Sichtschutz insgesamt acht Laubbäume am nordöstlichen sowie am südlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 500 m südlicher Entfernung. Hierbei handelt es sich um das 36.051 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Das nächste FFH-Gebiet ist ein Teilgebiet des FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Das Plangebiet grenzt nördlich an Wohnbebauung an und liegt im Süden des Ortsteils Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld. Da durch die Planung lediglich eine Vergrößerung von bereits bestehenden Einzelhandelsfachgeschäften vorbereitet wird und der Standort daher derzeit bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist, ergeben sich durch die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil versiegelt und somit anthropogen stark überprägt ist, besitzt das Gebiet derzeit keine wichtige Funktion für die Erholung / Freizeitnutzung. Das geplante Vorhaben spielt daher in Bezug auf die Erholungseignung eine untergeordnete Rolle. Zur Klärung der immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erwartenden gewerblichen Geräuschentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden von einem Fachbüro schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt; auf die diesbezüglichen Ergebnisse und Ausführungen wird verwiesen.

Eingriffsregelung: Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von insgesamt 20.802 Punkten. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 20.802 Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften“ in der Gemarkung Großentaft, Flur 31, Flurstück 44 teilweise, zugeordnet.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Planung kann die derzeit bereits im Plangebiet vertretende Firma Aldi Nord keinen Neubau ihres bestehenden Lebensmittelmarktes inklusive einer Erweiterung ihrer Verkaufsfläche auf 1.200 m² vollziehen. Zudem wird das Gebäude des bisherigen Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen nicht zurückgebaut. An dieser Stelle können dann keine weiteren Stellplatzflächen angelegt werden. Im Falle einer Nicht-Durchführung der Planung wird die Neuversiegelung von Böden auf einer Fläche von rd. 1.000 m² nicht ermöglicht. Die derzeit vorhandenen Einzelgehölze im Norden, Nordosten und Südwesten bleiben in diesem Falle erhalten.

Alternativenbetrachtung: Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und Neuordnung eines bestehenden innerörtlich gelegenen Versorgungsstandortes geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur langfristigen, wohnortnahen Sicherstellung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung leisten zu können. Da der Bebauungsplan einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient, werden keine unbebauten Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Anderweitige Planungen wären daher voraussichtlich mit einem größeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Marktgemeinde Eiterfeld die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Büro für Schallschutz, Steinert, W. (12/2017): Immissionsgutachten Nr. 1759 - Schallimmissionsprognose für den Betrieb eines Discountmarktes in Eiterfeld.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 17.11.2017.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 17.11.2017.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vorbemerkungen und Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 16.12.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ sowie die Aufhebung des am 23.01.2014 hierfür bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die im Plangebiet bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert. Dies erforderte die Anpassung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ von 2002. Die im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel bislang zulässigen Nutzungen wurden dahingehend angepasst, dass im Plangebiet künftig ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig sind. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel entsprechend der bisherigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Bereich des Plangebietes somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und Neuordnung eines bestehenden innerörtlich gelegenen Versorgungsstandortes geschaffen, um somit einen Beitrag zur langfristigen, wohnortnahen Sicherstellung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung leisten zu können. Mithin wird ein Beitrag für die verbesserte Ausnutzung eines bestehenden Baugrundstückes und der vorhandenen Infrastruktur geleistet. Im Zuge der vorliegenden Planung wurde zudem keine Flächenneuanspruchnahme bauplanungsrechtlich vorbereitet; der Bebauungsplan dient vielmehr einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und folgt in seinem Aufbau der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Der Umweltbericht umfasst ein einleitendes Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, den zu erwartenden Emissionen, Abfällen, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des im Plangebiet sowie angrenzend anstehenden Bodens. Angrenzende und umgebende Böden weisen ein geringes bis sehr hohes Ertragspotenzial auf. Aussagen zur Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Benennung vorbereiteter Eingriffswirkungen und eingriffsmindernder Maßnahmen.

- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung mit dem Ergebnis, dass aufgrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist und sich minimale kleinklimatische Auswirkungen sich auf das Plangebiet selbst beschränken werden.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der im Plangebiet sowie angrenzend vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit der Feststellung, dass das Plangebiet aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht eine geringe bis leicht erhöhte bzw. erhöhte Wertigkeit besitzt und sich bei Umsetzung der Planung insgesamt nur eine geringe Konfliktsituation ergibt.
- Artenschutz: Benennung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und Anforderungen.
- Biologische Vielfalt: Ausführungen zum Begriff der Biologischen Vielfalt und den allgemeinen Zielen ihrer Erhaltung. Feststellung, dass durch die Planung voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.
- Landschaft: Feststellung, dass bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sowie Feststellung, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ sowie des FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ gegeben sind.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wohnen und Siedlung sowie Erholung, mit dem Ergebnis, dass im Zuge der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten sind.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Hinweis, dass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den Kompensationsbedarf ermittelt und Regelungen zur Eingriffskompensation umfasst (Zuordnung von Ökopunkten). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erwartenden gewerblichen Geräuschentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt. Im Ergebnis wurde seitens des Gutachters festgestellt, dass die ermittelten Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit zumindest auf der Basis der aktuellen Vorhabenplanung mit der vorgesehenen Lage der Andienung und der Papierpresse an allen betrachteten Immissionsorten die um 6 dB zur Berücksichtigung der Vorbelastung geminderten Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB(A) überschreiten. Zur Nachtzeit wird dabei auch der Immissionsrichtwert überschritten, sodass im Zuge der weiteren Planung Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Zur Einhaltung der um 6 dB geminderten Immissionsrichtwerte können die nächtlichen Anlieferungen zur Tagzeit erfolgen und zusätzlich eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m im Bereich um die Papierpresse und entlang der Nordseite des Anlieferungsbereiches bis zu den Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Mit Berücksichtigung der Lärmschutzwand im Bereich der Papierpresse und der Anlieferungsrampe sowie dem Verzicht auf Nachtanlieferungen ergibt sich an allen Immissionsorten die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeines Wohngebiet um mindestens 6 dB. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet von nachts 49 dB(A) wird im Übrigen deutlich unterschritten, sodass keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind.

Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt und die genaue Ausgestaltung des Vorhabens der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ausführungsplanung und Bauantragstellung obliegt, werden in den Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, die bei einer anderen Anordnung der Lage der Andienung oder der Papierpresse ohnehin nicht mehr erforderlich bzw. sachgerecht wären. Der Verlauf der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzwand befindet sich jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass die Errichtung einer entsprechenden Anlage bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig ist. Zudem wird für den Fall, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gegebenenfalls ein anderer Verlauf bzw. die Errichtung der Schallschutzwand innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich werden sollte, zur Klarstellung eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf das der Bauleitplanung nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen die erforderlichen Festlegungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauantragstellung ist der Bauaufsichtsbehörde daher ein entsprechendes Schallimmissionsgutachten vorzulegen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften“ in der Gemarkung Großentaft, Flur 31, Flurstück 44 teilweise, zugeordnet.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können der Begründung sowie dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und dem Immissionsgutachten entnommen werden, die als jeweilige Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sind.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Hierbei ist beachtlich, dass die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld in ihrer Sitzung am 16.12.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen hat. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte daher zunächst durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aufgrund der Erkenntnisse des als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach der Entwurfsabklärung erstellten Immissionsgutachtens erfolgte die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht im beschleunigten Verfahren, sondern im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde demnach als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet und eine weitere Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 25.01.2018 hierzu den entsprechenden Beschluss gefasst.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- EnergieNetz Mitte GmbH (30.06.2017 und 08.03.2018): Hinweise auf die im Plangebiet befindlichen Gasversorgungsleitungen sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

- Handwerkskammer Kassel (09.03.2018): Anregungen und Hinweise zu befürchteten Auswirkungen auf das ansässige Lebensmittel-Handwerk (Bäcker und Fleischer). Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Angesprochen wurde jedoch im Wesentlichen der sowohl angebots- als auch nachfrage-seitig bedingte allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel im Einzelhandel. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand daher vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die betriebswirtschaftliche Konzeption und Sortimentsgestaltung des Lebensmittelmarktes nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda (25.07.2017): Vorsorgliche Hinweise auf die von der angrenzenden Landesstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen, zu Schutzmaßnahmen und auf die Verantwortung im Hinblick auf gegebenenfalls nachteilige verkehrliche Auswirkungen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Industrie- und Handelskammer Fulda (21.07.2017): Hinweise zum allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel sowie zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wurden zur Kenntnis genommen.
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Bauen und Wohnen (18.07.2017 und 15.03.2018): Anregungen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, zur ausreichend bestimmten Verma- ßung sowie zur Festsetzung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe von Werbeanlagen. Im Bereich des Flurstückes 1/12 wurde weiterhin von der Festsetzung über- baubarer Grundstücksflächen abgesehen, da das in diesem Bereich bislang vorhandene Verkaufs- gebäude des Fachmarktes für Elektrowaren und Blumen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vor- habens und der Neuordnung der Stellplatzflächen ohnehin zurückgebaut wird. Die Verma- ßung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde ergänzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung war bereits hinreichend bestimmt und bestimmbar. Von einer Anpassung oder Ergänzung der Fest- setzung wurde abgesehen. Forderung eines Nachweises der immissionsschutzrechtlichen Verträ- glichkeit des Vorhabens im Planverfahren. Der Anregung wurde entsprochen; schalltechnische Be- rechnungen wurden durchgeführt und ein Immissionsgutachten erstellt. Anregung zur verbindlichen Festsetzung erforderlicher Lämminderungsmaßnahmen. Da es sich vorliegend nicht um einen vorha- benbezogenen Bebauungsplan handelt und die genaue Ausgestaltung des Vorhabens der dem Be- bauungsplan nachgelagerten Ausführungsplanung und Bauantragstellung obliegt, wurden in den Be- bauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, die bei ei- ner anderen Anordnung der Lage der Andienung oder der Papierpresse ohnehin nicht mehr erforder- lich bzw. sachgerecht wären. Der Verlauf der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzwand be- findet sich jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass die Errichtung einer ent- sprechenden Anlage bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig ist. Zudem wurde für den Fall, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gegebenenfalls ein anderer Verlauf bzw. die Errichtung der Schallschutzwand innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich werden soll- te, zur Klarstellung bereits eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der über- baubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anfor- derungen darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festlegung der konkreten Vorgaben und Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Gefahrenabwehr (12.07.2017): Hinweise zur Sicherstellung des Brandschutzes und der angemessenen Löschwasserversorgung. Hinweise zur Berücksichtigung des Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die Hinweise zum Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren wurden zur Berücksichtigung in der Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Magistrat der Stadt Hünfeld (12.07.2017 und 12.03.2018): Bedenken gegen die Planung mit Verweis auf die einschlägigen Regelungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 sowie die bestehende Kaufkraftbindung und mögliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Hünfeld. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Umstrukturierung und Verkaufsflä- chenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen wurde angemerkt, dass es sich vorliegend nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt, vielmehr soll der bestehende Lebensmittelmarkt in wohnortnaher Lage die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten.

Von einer detaillierten gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wurde daher vorliegend abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der zudem städtebaulich integriert ist und bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge der Maßnahmen soll der Standort insbesondere zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung planungsrechtlich abgesichert werden. Schließlich wurde der Umfang der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet zwar um 300 m² Verkaufsfläche erhöht, für Nahrungs- und Genussmittel aber von bislang maximal 1.500 m² auf künftig maximal 1.200 m² Verkaufsfläche reduziert. Das Vorhaben wird sich insofern nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung allenfalls unwesentlich auswirken. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder auf zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Hünfeld sind mithin nicht zu erwarten.

- OsthessenNetz GmbH (05.07.2017 und 26.06.2018): Hinweise zur Stromversorgung. Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wurden zur Kenntnis genommen.
- Regierungspräsidium Kassel, Immissionsschutz (21.07.2017 und 09.03.2018): Hinweis, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zur erforderlichen Vorlage eines Schallgutachtens im Baugenehmigungsverfahren. Der Anregung wurde entsprochen.
- Regierungspräsidium Kassel, Wasserwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz (17.07.2017): Hinweise zur Lage des Plangebietes außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Hinweis, dass keine Altablagerungen, Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle im Plangebiet bekannt sind und somit keine Vorgaben oder Einschränkungen bestehen. Hinweis, dass hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz keine Bedenken bestehen.
- Regierungspräsidium Kassel, Bergaufsicht (07.07.2017): Hinweis, dass öffentliche Belange des Bergbaus der Planung nicht entgegenstehen.
- Regierungspräsidium Kassel, Naturschutz und Landschaftspflege (27.06.2017): Hinweis, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden.

Die seitens der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Entwurfs offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Gemeindevertretung am 17.05.2018 als Satzung beschlossen werden konnte.

Eiterfeld, den 18.05.2018

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.12.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.02.2018 bis einschließlich 21.03.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.05.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

Ausfertigungsvermerk:

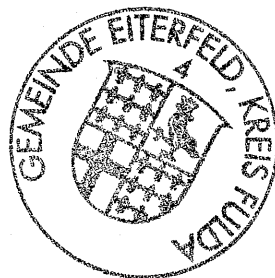
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

29. Mai 2018

Eiterfeld, den _____



Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

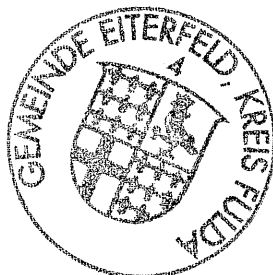
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

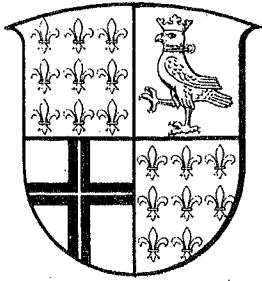
08. Juni 2018

Eiterfeld, den 08. Juni 2018



Bürgermeister





AMTSBLATT

der Marktgemeinde

EITERFELD

Jahrgang 48

Freitag, den 8. Juni 2018

Nummer 23

Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leiboldzgraben“ - 5. Änderung

Ortsteil Eiterfeld

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 17.05.2018 den Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leiboldzgraben“ - 5. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 11, die Flurstücke 1/12, 1/15 und 1/17 und entspricht der nachfolgenden Übersichtskarte. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die im Plangebiet bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen bauplanungsrechtlich abgesichert. Dies erfolgte durch Anpassung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leiboldzgraben“ von 2002.

Der Bebauungsplan und die Begründung hierzu werden im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld, Zimmer 306, zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie montags von 13.30 bis 15.30 Uhr und donnerstags von 13.30 bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

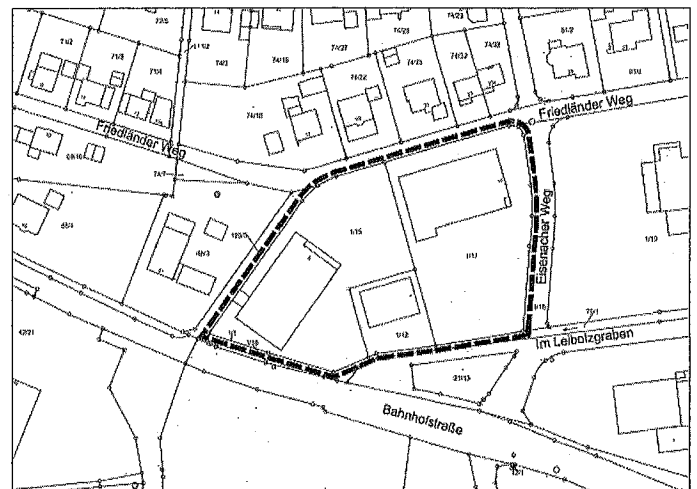
Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Eiterfeld, 08.06.2018

Der Gemeindevorstand
Der Marktgemeinde Eiterfeld
Gez. Scheich
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leiboldzgraben“ - 5. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Friedhofsordnung der Marktgemeinde Eiterfeld

Auf Grund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. S.142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2016 (GVBl. I, S. 167), in Verbindung mit § 2 Absatz 3 Satz 1 des Friedhofs- und Bestattungsgesetzes vom 05.07.2007 (GVBl. I S. 338), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2013 (GVBl. I, S. 42), hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Sitzung vom 17.05.2018 für die Friedhöfe der Marktgemeinde Eiterfeld folgende

Satzung (Friedhofsordnung)

beschlossen:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Diese Friedhofsordnung gilt für die nachstehend genannten Friedhöfe der Marktgemeinde Eiterfeld:

Friedhof Ortsteil Arzell
Friedhof Ortsteil Betzenrod
Friedhof Ortsteil Buchenau
Friedhof Ortsteil Dittlofrod
Friedhof Ortsteil Eiterfeld
Friedhof Ortsteil Giesenhain
Friedhof Ortsteil Großentafel
Friedhof Ortsteil Körnbach
Friedhof Ortsteil Leiboldz
Friedhof Ortsteil Leimbach
Friedhof Ortsteil Solsdorf
Friedhof Ortsteil Treischfeld
Friedhof Ortsteil Unteruffhausen
Friedhof Ortsteil Ufhausen
Friedhof Ortsteil Wölf