



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0018 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann								
Bebauungsplan "Die Lächner", 5. Änderung Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>28.06.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>23.09.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>29.09.2021</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt								
23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung								
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung								

Sachverhalt:

Mit dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Die Lächner“ wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Über die hierbei eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen. Anschließend ist der Satzungsbeschluss zu fassen.

Als Anlage beigefügt sind folgende Unterlagen:

- Sitzungsvorlage mit Abwägung der Anregungen sowie dem Beschlussvorschlag
- Unterlagen zum Bebauungsplan, bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung. Die geänderten Teile sind in roter Schrift hervorgehoben (nur in digitaler Fassung erkennbar)

Da keine weitere Änderung an der Planung erforderlich ist, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit Veröffentlichung des Beschlusses wird der Plan rechtskräftig. Von der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

An die Gremien mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

Vorlage zur Sitzung des Magistrates am	27.09.2021
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	23.09.2021
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	19.09.2021

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt**

- hier: a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2**
- c) **Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlass der Planung

Nach Anfrage des Lebensmitteldiscounters Lidl beabsichtigt die Stadt Bürstadt eine bestandsorientierte Neuplanung des sich am südwestlichen Stadtrand, im Gewerbegebiet „Die Lächner“ befindlichen Lebensmittel-Discounters Lidl zur Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt ist bereits langjährig am Standort etabliert. Der Discounter liegt östlich der Bundesstraße B 44, womit der Markt räumlich deutlich von den nördlich gelegenen Einzelhandelsstandorten abgegrenzt ist.

Durch die kontinuierlich hohe Kundenfrequenz in dem Lebensmittelmarkt im Südwesten von Bürstadt ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Insbesondere für den nicht-motorisierten Verkehr ist die Vergrößerung dieses Einzelhandelsstandortes, der wesentlich zentraler liegt als die Standorte im Norden der Stadt, eine deutliche Verbesserung. Vor allem aus den direkt östlich liegenden Wohngebieten ist das Plangebiet auch fußläufig gut zu erreichen. Zusätzlich ist der Standort durch die Haltestelle „Lampertheimer Straße“ sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Das Angebot des Discounters ist durch die lokal und regional gute Anbindung nicht ausschließlich nur für ortsansässige Kunden interessant, sondern bedient auch die Kundschaft aus den umliegenden Ortschaften des Mittelbereichs der Stadt Bürstadt.

Die Vergrößerung des Lidl-Markts bedeutet für den Südwesten Bürstadts eine Aufwertung des gesamten Gebietes, da mit einer steigenden Kundenfrequenz im Bereich des Einzelhandels zu rechnen ist. Zusätzlich wird durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Wettbewerbsfähigkeit des Mittelzentrums Bürstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bestandsorientierte Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Weidenweg/Die Lächner zu schaffen, muss eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Der Lidl-Markt soll von heute ca. 1.000 m² auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Da der zukünftig erweiterte Markt über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, muss zur Realisierung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung und wegen der teilweisen Lage in der Darstellung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in der Stadt Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wird am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits beplanten Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.02.2020 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.03.2020 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen beraten. Die sich hieraus ergebende Entwurfsplanung wurde am 24.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.05.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) **Die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Magistrat wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**

- b) **Die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**

- c) **Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1.1: Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse), Anlage 1.2: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Erweiterung, Anlage 2: Artenschutzbeitrag), wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Februar 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.**

Bürstadt, den 16.09.2021
Stadtbauamt / Lindemann

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. Betriebshof der Stadt Bürstadt
4. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über Online-Portal)
5. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
6. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
7. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim
8. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest/PTI12, Mainz
9. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
12. EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms
13. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
14. GGEW AG, Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft, Bensheim
15. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
16. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
17. HessenForst - Forstamt Lampertheim
18. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
19. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
20. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
21. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
22. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
23. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
24. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
25. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
26. Telia Carrier Germany GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
27. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
28. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
29. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
30. Wasserverband Bürstadt
31. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
32. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
33. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
34. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
35. Magistrat der Stadt Lampertheim
36. Magistrat der Stadt Lorsch

Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 21.05.2021 eingegangen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über Online-Portal)
4. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim
5. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
6. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
7. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
8. EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms
9. GGEW AG, Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft, Bensheim
10. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
11. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
12. HessenForst - Forstamt Lampertheim
13. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
14. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
15. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
16. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
18. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
19. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
20. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Im Rahmen der erneuten förmlichen **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist **keine Stellungnahme** eingegangen. **Eine außerhalb des formalen Beteiligungsverfahrens eingegangene private Stellungnahme wird jedoch mit dieser Vorlage mit in den Abwägungsvorgang einbezogen, auch wenn dies formal-rechtlich nicht erforderlich ist.**

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 21.05.2021 abgelaufen ist, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt der vorgelegten Bebauungsplanänderung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Hierzu wird festgestellt, dass die Stadt Bürstadt alle ihr bekannten Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt hat.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt der Bebauungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund
Ergebnis Ausdruck über BIL-Portal vom 21.04.2021, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
Stellungnahme vom 18.05.2021, Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021#047
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
Ergebnis Ausdruck über Online-Portal vom 20.04.2021, Aktenzeichen: #20210420-0624
4. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
Stellungnahme vom 30.04.2021, Aktenzeichen: TÖB-44
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen
Ergebnis Ausdruck über BIL-Portal vom 22.04.2021, Aktenzeichen: ohne
6. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
Stellungnahme vom 19.05.2021, Aktenzeichen: By/Sch
7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
Stellungnahme vom 17.05.2021, Aktenzeichen: A III.3 Da 102-2021
8. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
Stellungnahme vom 07.05.2021, Aktenzeichen: ohne
9. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
Stellungnahme vom 20.05.2021, Aktenzeichen: EG-26538
10. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
Stellungnahme vom 22.04.2021, Aktenzeichen: Em
11. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
Stellungnahme vom 23.04.2021, Aktenzeichen: ohne

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange **sowie Bürger** werden zur Behandlung vorgeschlagen:

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim
Stellungnahme vom 21.05.2021
Aktenzeichen: TÖB-2020-378

Inhalt:

„wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu dem überarbeiteten Planentwurf und für die Ergebnisse der Abwägung zu den einzelnen Fachbeiträgen der beteiligten Abteilungen unseres Hauses.

Die Anregungen der Fachstellen unseres Hauses haben teilweise zur inhaltlichen Änderung des Entwurfes geführt.

Zum nun vorliegenden Entwurf nehmen wir wie folgt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellung:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Zur Begründung

1. Die in Kap. I.1.13 Einzelhandel getroffene Aussage *„Zusätzlich werden auf Anregung des Landkreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums Darmstadt vertragliche Begrenzungen einzelner Sortimente in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt“* (S. 30) suggeriert, dass der Kreis die Regelung von Sortimenten in einem städtebaulichen Vertrag konkret empfohlen habe. Dies ist nicht der Fall. In unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 haben wir empfohlen, *„entsprechend der Untersuchungsgrundlage der Auswirkungsanalyse alle zulässigen Haupt- und Nebensortimente gemäß der aktuellen Angebotsbreite von Lidl festzusetzen und dies ggf. durch maximale Verkaufsflächengrößen zu ergänzen.“*

Fachliche Beurteilung:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Anregung zur stärkeren Berücksichtigung ggf. innenstadtrelevanter Sortimente wurde von Behördenseite (Kreis und RP) vorgebracht. Die vorgesehene Berücksichtigung durch Regelung in einem städtebaulichen Vertrag ist die städtische Reaktion auf diese Anregung.

Eine Untersuchung und Regelung in Bezug auf alle zulässigen Haupt- und Nebensortimente ist aus städtischer Sicht nicht angemessen und wegen der Geringfügigkeit der Verkaufsflächenerweiterung auch nicht erforderlich. Mit der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um nur ca. 200 m² gegenüber dem heutigen Bestand verbunden. Von dieser Vergrößerung sind bereits heute ca. 100 m² bauplanungsrechtlich zulässig, ohne dass diese Erweiterung mit Regelungen hinsichtlich der angebotenen Sortimente verbunden wäre. Die planungsbedingte Verkaufsflächenerweiterung beträgt somit nur ca. 100 m². Im Gegensatz zum heutigen bauplanungsrechtlichen Zustand wird mit der vorliegenden

Allein durch Festsetzungen im Bebauungsplan (die in dieser Art in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO rechtlich zulässig sind und wie es im Übrigen in anderen Bauleitplanverfahren geübte Praxis ist) kann planungsrechtlich abgesichert werden, dass von einem großflächigen Einzelhandelsmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Ein städtebaulicher Vertrag hingegen kann jederzeit ohne Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zugunsten eines Vorhabenträgers geändert werden und ist daher kein geeignetes Sicherungsinstrument zur Wahrung öffentlicher und privater Belange und städtebaulicher Zielsetzungen. Es bestehen daher erhebliche rechtliche Bedenken gegen die vorgesehene Regelung der Sortimente in einem städtebaulichen Vertrag.

Planung eine Flächenbegrenzung für aus Sicht des Einzelhandelsgutachters innenstadtrelevante Sortimente durch städtebaulichen Vertrag bestimmt. Eine weitergehende Begrenzung der heute uneingeschränkt zulässigen Sortimente erscheint auch wegen der geringen Flächenerweiterung nicht angemessen. Zudem bewirbt und verkauft der Betreiber in allen Filialen bundesweit die gleichen Sortimente und Aktionswaren, so dass eine Beschränkung für den vorliegenden Standort nicht zielführend ist, wenn die gleiche Aktionsware in allen umliegenden Märkten des Betreibers erworben werden kann. Die Stadt schließt sich im Übrigen der Bewertung des Gutachters GMA an und nimmt die entsprechende Anregung des Kreises zur weitergehenden Sortimentseinschränkung nicht auf. Letztlich darf auch darauf hingewiesen werden, dass keine bauaufsichtlichen Kontrollmechanismen bestehen, die Sortimentseinschränkungen bei der meist nur wenige Tage erhältlichen Aktionsware zu überprüfen und ggf. zu sanktionieren. Anders verhält es sich mit den vertraglich geregelten Flächenbegrenzungen für die innenstadtrelevante Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren, die bereits in der Baugenehmigung zeichnerisch oder durch Textauflagen festgelegt werden können und müssen.

Die Regelung eines städtebaulichen Vertrags zur Beschränkung bestimmter Sortimente ist eine anerkannte öffentlich-rechtliche Sicherung und für die vertragsschließenden Parteien also insbesondere den Vorhabenträger verbindlich. Die Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind einem ständigen Wandel ausgesetzt. Betriebsansiedlungen und Betriebsaufgaben verändern die städtische Beurteilungsgrundlage fortwährend und können in der Zukunft Anpassungen entsprechender vertraglicher Regelungen erfordern. Der städtebauliche Vertrag ist hier ein sehr geeignetes Sicherungsinstrument, da einvernehmliche Veränderungen unter Berücksichtigung der städtischen Interessen durch Vertragsänderungen möglich sind, ohne dass ein zeitaufwändiges Bauleitplanverfahren zu durchlaufen ist. Ein Abstimmungsprozess mit Fachbehörden und Einzelhandelsvertretern ist dennoch möglich. Letztlich ist ein städtebaulicher Vertrag ein Steuerungsinstrument im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wie der Bebauungsplan auch. Die rechtlichen Bedenken können daher nicht geteilt

werden. Im Gegenteil bestehen Bedenken, eine Sortimentsfestsetzung „unveränderbar“ durch Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen, denn *„über die verfahrensrechtliche Verpflichtung hinaus erweist sich die Abwägung aus materiell-rechtlichen Gründen insbesondere dann als fehlerhaft, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“* (OVG Münster, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09). Auch wenn in dem benannten Urteil eine Sortimentsteuerung über Festsetzung eines Bebauungsplans als zulässig bestätigt wird, muss im Rahmen der Abwägungsentscheidung der individuelle Sachzusammenhang berücksichtigt werden. Vorliegend besteht ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt, der im Rahmen des bestehenden Bauplanungsrechts seine Verkaufsfläche ohne jegliche Sortimentsbeschränkung auf bis zu 1.100 m² erweitern darf. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine Erweiterung um zusätzlich ca. 100 m² zugelassen, weshalb die Festsetzung von Regelungen hinsichtlich des Gesamtsortiments kein Ergebnis einer gerechten Abwägungsentscheidung sein kann. Die hier vorgesehene vertragliche Regelung der Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren ist durch das vorliegende Gutachten städtebaulich begründet. Für den Fall der Betriebsaufgabe bestehender Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten kann die Stadt im Einvernehmen mit dem Betreiber des vorliegenden Einzelhandelsmarktes eine Vertragsänderung z.B. zum Erhalt der Versorgungsqualität innerhalb des Stadtgebiets vornehmen. Ungeachtet dessen bleibt aber die Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit der Begrenzung der Fläche für „sonstige Rand- und Nebensortimente“ auf maximal 15% der Verkaufsfläche eine städtebaulich begründete Flächengrenze, die nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung angepasst werden könnte. Der Festsetzungsinhalt, die Regelungsdichte und die Ergänzung des Bebauungsplans durch städtebaulichen Vertrag werden im Zusammenwirken der einzelnen Steuerungsinstrumente als angemessene städtebauliche Berücksichtigung der betreffenden Belange beurteilt.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf eine aktuelle Presseinformation vom 29.04.2021 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zur Änderung des Landesentwicklungsplans mit Vorschlägen zum Schutz der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche durch Beschränkung von Sortimenten im großflächigen Einzelhandel hinweisen:

<https://www.hessen.de/presse/pressemitteilung/aenderung-des-landesentwicklungsplans-eingebracht-0>

2. Weiter wird in Kap. I.1.13 im letzten Absatz (S. 31) ausgeführt, dass vom Gutachter eine ergänzende Erfassung des innerörtlichen Einzelhandelsbestands erfolgt sei, die im Beteiligungsverfahren gefordert worden sei. Da sich nach der Offenlage Anfang 2020 die Situation in Bürstadt dahingehend verändert hat, dass nicht nur Lidl, sondern auch Aldi, Rossmann und Netto Erweiterungsabsichten haben (für Aldi und Rossmann sind aktuell entsprechende Bauleitplanverfahren anhängig), fand am 02.07.2020 in Ihrem Haus ein Gespräch unter Beteiligung des RP Darmstadt, des Verbands Region Rhein-Neckar, der IHK Darmstadt und der Kreisverwaltung statt zur Erörterung der Einzelhandelsentwicklung in Bürstadt. Ergebnis war, dass für Bürstadt zunächst ein Einzelhandelskonzept erstellt werden sollte, auf dessen Grundlage sodann die weiteren Planungen für die Einzelhandelsvorhaben aufbauen sollten. Wie zwischenzeitlich bekannt ist (siehe Bauleitplanverfahren „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“, 1. Änderung - Kap. 6 der Begründung), liegt dieses Konzept mit Datum von Oktober 2020 im Entwurf der Stadt vor.

Um die städtebaulichen Auswirkungen der umfänglichen Erweiterungsplanungen der verschiedenen Einzelhändler beurteilen zu können, halten wir es für erforderlich, dass wie im Juli 2020 besprochen zunächst das Einzelhandelskonzept verabschiedet und dessen Ergebnis sodann in die einzelnen Bauleitplanverfahren und Auswirkungsanalysen eingearbeitet wird. Für die geplante Lidl-Erweiterung wurde keine Fortschreibung der Gutachten vom 27.11.2019 und 25.02.2020 vorgenommen (ebenso wenig für Aldi und Rossmann). Eine begründete Worst-Case-Betrachtung des geplanten Marktneubaus unter Berücksichtigung eines beschlossenen

Bei der Änderung des Landesentwicklungsplans geht es gemäß der vom Kreis zitierten Pressemitteilung ausdrücklich um die Steuerung der Ansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen auf der „Grünen Wiese“, vorliegend hingegen um eine maßvolle Erweiterung eines innerstädtischen Bestandsstandortes in integrierter Lage im Stadtgebiet eines Mittelzentrums. Die Planung wird daher als mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar beurteilt.

Die Stadt hat aufgrund der geschilderten Situation mehrerer Erweiterungsabsichten verschiedener Betreiber eine Gesamtuntersuchung von der Firma GMA bearbeiten lassen, die sich derzeit in der Beratung in den städtischen Gremien befindet. Der Gutachter hat hier alle entsprechenden Erweiterungsabsichten sowie den aktuellen Nutzungsbestand des Einzelhandels im Stadtgebiet bewertet und die konkreten Vorhaben – also auch das hier vorliegende - für vertretbar in Bezug auf die Belange des innerstädtischen Einzelhandels beurteilt. Die vorliegende kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Marktes erscheint auch vor diesem Hintergrund vertretbar.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung eines Bestandsmarktes der innerstädtischen Nahversorgung. Die Forderung nach einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept erscheint hier unter Berücksichtigung der vorliegenden Standortgutachten und des geringen Umfangs der Planung nicht angemessen. Auch die übrigen geplanten Erweiterungen bestehender Einzelhandelsmärkte sind mit nur geringen Verkaufsflächenvergrößerungen verbunden und auf in einer Aufsummierung der Erweiterungsflächen nicht mit einer Neuansiedlung vergleichbar. Dennoch verfolgt die Stadt

Einzelhandelskonzepts und aktueller Datengrundlage (z. B. Kaufkraft, Umsatz, Flächenproduktivität) fehlt daher noch. Unsere im Scoping-Termin am 19.02.2020 und in unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 vorgetragenen Bedenken werden daher weiter aufrechterhalten.

Zu den Festsetzungen

3. Im Entwurf von 2020 war in A.1. als Zweckbestimmung „Discounter“ und als zulässige Art der baulichen Nutzung „Lebensmittel-Discounter“ festgesetzt. Im vorliegenden Entwurf wurde dies sowohl bei der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets als auch der Art der baulichen Nutzung in „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“ geändert. Dies hat zur Folge, dass im Plangebiet nun nicht allein ein Lebensmittel-Discountmarkt, sondern z. B. auch ein Vollsortiment-Supermarkt zulässig ist. Dies entspricht weder der in der Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzung noch der Beurteilungsgrundlage der gutachterlichen Auswirkungsanalyse, sondern geht weit über diese hinaus. Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen diese Änderung der Zweckbestimmung und der zulässigen Vorhaben. Die Festsetzung sollte allein einen Lebensmittel-Discountmarkt umfassen und keine anderen Einzelhandelsoptionen bieten. Aufgrund der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets ist eine solche differenzierte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch die Kommune rechtlich zulässig.

4. In A.3. wird neu eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wir regen an, dies ergänzend in die Nutzungsschablone aufzunehmen.

die im Scoping-Termin am 19.02.2020 angeregte Bearbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes weiter.

Die Handelskette Lidl zeichnet sich durch eine deutlich größere Artikelanzahl auf als andere Lebensmitteldiscounter. Letztlich führt auch das Führen von zahlreichen Markenartikeln dazu, dass dieser Betreiber eine Zwischenstellung zwischen den Discountern und Vollsortimentern einnimmt. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch eine Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“, die durch die Festsetzung einer Hauptsortimentsliste sowie einer restriktive Flächenbegrenzung für Nebensortimente konkretisiert wird. Im Sinne der innerstädtischen Versorgungsstruktur entspricht diese Regelung dem Versorgungsanspruch der Stadt. Hier ist auch zu beachten, dass sich der Markt am Rande des regionalplanerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bürstadt befindet und nicht auf der „Grünen Wiese“. Vollsortiment-Supermärkte des Lebensmitteleinzelhandels werden in Bezug auf das Angebot von Aktionswaren im Übrigen deutlich weniger kritisch beurteilt als Discountmärkte, die einen größeren Umsatzanteil mit diesen Sortimenten generieren. Die Bedenken hinsichtlich dieser Festsetzung des Bebauungsplans können daher nicht geteilt werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine „anderen Einzelhandelsoptionen“ eröffnet, sondern durch Sortimentsfestsetzung sowie einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag sehr konkrete Einschränkungen gemacht.

Die Bauweise ist durch die textliche Festsetzung verbindlich bestimmt. Eine Übernahme in die Nutzungsschablone ist nicht erforderlich.

5. Wir bitten um Beachtung, dass § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 HBO allein zu Festsetzungen über „die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder“ ermächtigt. Festsetzungen über Baulasten können hingegen nicht getroffen werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Falle der beabsichtigten Errichtung von mehr als drei Stellplätzen an der Nachbargrenze eine genehmigungsbedürftige Abweichung von den Regelungen des § 6 Abs. 10 HBO erforderlich ist. Wir bitten, Kap. I.2.4 der Begründung im letzten Absatz entsprechend zu ergänzen.

6. Redaktioneller Hinweis:
Aufgrund des Entfalls der Festsetzung A.6.11. aus dem ersten Entwurf ist die Nummerierung anzupassen.

Untere Bauaufsicht

Um die Baugrenzen entlang der Südwestseite ausnutzen zu können, ist eine Neuaufteilung der Flurstücke 5 und 4/5 erforderlich. Hierbei ist insbesondere auf die Bestandsgenehmigungen bei Flurstück 4/5 zu achten.

Im Genehmigungsverfahren ist bei einer Grenzbebauung entlang der Südwestseite zu Flurstück 4/5 die Nachbarzustimmung erforderlich.

Wie bereits in der Stellungnahme zum ersten Entwurf hingewiesen, ist für den Überbau der Ferngasleitung und für die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone die Zustimmung der Versorgungsträger und von Hessen Mobil erforderlich.

Die Festsetzung B.3. ist hinsichtlich des Erfordernisses einer Baulast eher als Hinweis zu verstehen. Es wird insbesondere keine Baulast festgesetzt, was ja mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht möglich wäre, wie vom Kreis zutreffend festgestellt. Der Anregung folgend wird die Begründung in diesem Punkt ergänzt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Nummerierung der Festsetzungen angepasst.

Untere Bauaufsicht

Der Hinweis der Bauaufsicht betrifft die zu beantragende Teilungsgenehmigung für das bisherige Nachbargrundstück, die bauaufsichtlich genehmigt werden muss. Hierbei ist die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Bestimmungen des Bauordnungsrechts nachzuweisen. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Eine Zustimmung von Hessen Mobil liegt im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vor. Die Bauverbotszone des Straßensrechts gilt nicht für Bebauungspläne, an denen der Straßenbaulastträger mitgewirkt hat. Dennoch kann eine ausdrückliche Zustimmung von Hessen Mobil im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch die Bauaufsicht angefragt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Zur Abwägung

1. Wir weisen darauf hin, dass die in der Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 getroffene Aussage, dass im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung (bestehend aus Vermeidung/Minimierung sowie Ausgleich) nicht zur Anwendung kommt, nicht zutreffend ist. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich. Das Gebot der Vermeidung/Minimierung ist hingegen auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB zu berücksichtigen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB – auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB – in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 BauGB). Wie wir in unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 dargelegt haben, ist es daher erforderlich, die aus der geplanten Änderung des Bebauungsplans resultierenden Wirkungen in den Unterlagen entsprechend darzustellen, um die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung ableiten zu können und damit die Abwägung sachgerecht vornehmen zu können. Wir bitten um entsprechende Beachtung.
2. In der Abwägung (Beschlussvorlage der Stadtverwaltung) sind die meisten unserer Anregungen, mit denen wir auf die Reduzierung der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen abgezielt haben, mit dem Ergebnis abgewogen worden, dass unseren Anregungen seitens der Stadt nicht gefolgt wird. Dies wird unter anderem mit Gleichbehandlung der Betriebe (Randeingrünung), Kostenträchtigkeit (Dachbegrünung), entsprechende Regelungen in anderen Bebauungsplänen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) begründet. Wir bedauern sehr, dass die Stadt Bürstadt gemäß der Beschlussvorlage für die Abwägung im Zusammenhang mit den zusätzlichen Eingriffen die Möglichkeit, Beeinträchtigungen zu vermeiden und damit dem Fortschreiten des Artensterbens oder der Zunahme lokaler Klimabelastungen entgegenzuwirken, nicht nutzen möchte.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 1.: Die Ziele des Bebauungsplans u.a. zur Schaffung der für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze lassen eine Festsetzung zum zwingenden Erhalt einzelner Bäume oder zur weitergehenden Einschränkung der überbaubaren Flächen bzw. Stellplatzflächen nicht zu. Dennoch berücksichtigt der Bebauungsplan das Gebot der Eingriffsminimierung im Rahmen der städtebaulichen Ziele und setzt auch Maßnahmen zur Kompensation wie u.a. die Dachbegrünung fest. Auch unter Berücksichtigung der heutigen weitgehenden Flächenversiegelung erscheinen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes mit der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt. Entsprechende Sachverhalte sind in der Begründung auch entsprechend ausgeführt. Als fiktiver Bestand ist hierbei der geltende Bebauungsplan als letzter Rechtszustand als Beurteilungsgrundlage für die Minimierung und Vermeidung von Eingriffen zugrunde zu legen, über dessen Festsetzungen im Sinne der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen der vorliegende Änderungsplan deutlich hinausgeht. Eine weitergehende Vertiefung dieser Belange erscheint somit nicht erforderlich.

Entgegen der Verwaltungsvorlage wurde durch die Stadtverordnetenversammlung eine Dachbegrünung für 45% der Dachfläche sowie eine Photovoltaiknutzung auf mindestens 45% der Dachfläche beschlossen und als Festsetzung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Auf die betreffende Beschlussfassung und somit von der Beschlussvorlage abweichende Berücksichtigung der Hinweise des Landkreises wurde im Anschreiben zur Behördenbeteiligung ausdrücklich hingewiesen.

3. Allerdings überrascht der vorliegende zweite Entwurf des Bebauungsplans in zwei Punkten positiv. Entgegen der erfolgten Abwägung (!) sind zwei unserer Anregungen aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt worden. Dies betrifft zum einen die Dachbegrünung (erfolgte Festsetzung auf 45 % der Dachfläche) sowie die Farbtemperatur bei der Beleuchtung (3.000 Kelvin statt 3.300 Kelvin).

Artenschutz

4. Wir begrüßen, dass in dem vorliegenden Entwurf die Lokalität für das Anbringen der Hilfsgeräte für Fledermäuse nun auch in den Festsetzungen konkretisiert worden ist. Wir weisen jedoch darauf hin, dass entgegen der in der Abwägung getroffenen Aussage, wonach *„in allen Unterlagen des Blauleitplanverfahrens die Lokalität der umzusetzenden Artenschutzmaßnahme auf dem Baugrundstück/Eingriffsgrundstück festgelegt“* wird, in der aktualisierten Artenschutzprüfung weiterhin als Örtlichkeit lediglich der *„Funktionsraum“* benannt wird. In der Artenschutzprüfung sollte die Geeignetheit des Baugrundstücks für die Umsetzung der Maßnahme geprüft werden, damit es bei der Umsetzung keine Überraschungen gibt.

Wir regen an, die in der Artenschutzprüfung genannte Anzahl der notwendigen Hilfsgeräte für Fledermäuse in Festsetzung A.6.6. aufzunehmen. Damit ist gewährleistet, dass eine zweifelsfreie Übernahme der artenschutzrechtlichen Anforderungen in die Baugenehmigung erfolgen kann.

5. Vorgenannte Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Festsetzungen.

Aufgrund des ausdrücklichen Hinweises im Anschreiben zur Behördenbeteiligung des Kreises verwundert die Überraschung der UNB. Der betreffende Stadtverordnetenbeschluss wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt und somit ein wesentlicher Teil der Anregungen der UNB berücksichtigt.

Die Zustimmung zur Festsetzung einer Verortung der Artenschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Im Artenschutzfachbeitrag ist hier auch kein Widerspruch zu sehen, denn aus artenschutzfachlicher Sicht genügt der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen im Funktionsraum. Den betreffend geschützten Individuen ist es egal, ob die Nistkästen auf dem Eingriffsgrundstück oder auf Nachbargrundstücken realisiert werden. Lediglich formal-rechtliche Gründe sprechen für die konkrete Festlegung der Standorte im Bebauungsplan. Der Artenschutzfachbeitrag muss daher nicht verändert werden.

Die Konkretisierung der entsprechenden Maßnahmen kann durch die verbindlich festgesetzte ökologische Baubegleitung erfolgen. Der Quartiersersatz des Höhlenbaums ist nur bei dessen Fällung zu leisten. Aufgrund der Randlage innerhalb des bestehenden Parkplatzes ist ein Erhalt des Baumes nicht ausgeschlossen, sondern sogar wahrscheinlich. Insofern ist ohnehin eine Prüfung der konkreten Bauvorlagen in Bezug auf die Belange des Artenschutzes erforderlich.

Wie bei allen Ausgleichsmaßnahmen üblich, inkludiert deren Festsetzung zugleich den dauerhaften Erhalt. Dennoch wird der Anregung folgend ein entsprechender Texthinweis in der Festsetzung ergänzt.

6. Gemäß getroffener Festsetzung, ist die konkrete Festlegung des Standorts bzw. der Standorte für das Anbringen der Hilfsgeräte durch eine einzusetzende ökologische Baubegleitung festzulegen. Ein Ergebnisbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln (Festsetzung A.6.6.). Wir regen an, dieses Erfordernis ergänzend zur Festsetzung durch eine vertragliche Vereinbarung abzusichern.

Sonstiges

7. Gemäß § 4 Abs. 2 HAGBNatSchG sind die relevanten Daten für das Naturschutzinformationssystem des Landes (NATUREG) auch von den Kommunen zu übermitteln. Wir bitten Sie, uns die Daten gemäß der im „Pflichtenheft Bauleitplankataster zur Übermittlung digital erstellter Pläne“ (siehe <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de/bauleitplankataster/>) genannten inhaltlichen und formalen Anforderungen zu übergeben.

Vorliegend handelt es sich um Maßnahmen des Artenschutzes (Ausgleich entfällt).

8. Bezüglich des Hinweises zum Freiflächenplan (Hinweis D.10.) regen wir an, neben der benannten Aufnahme der grünordnerischen Festsetzungen auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen als notwendigen Inhalt zu benennen.

Untere Wasserbehörde

Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen sowie die von uns zu vertretenden bodenschutzrechtlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Wir bitten um folgende Ergänzungen:

Sowohl in der textlichen Festsetzung (D.8.1.) als auch in der Begründung (I.1.8.6):

Die Anregung der UNB wurde bereits im Entwurf des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt.

Die Daten für das NATUREG werden zu gegebener Zeit mit den Unterlagen für das Bürger-GIS eingereicht. Nachdem die Entscheidung zum Erhalt oder zur Rodung des Höhlenbaums aber ggf. auch erst deutlich später erfolgen wird, sollen die zum Zeitpunkt der Übersendung der Daten für das Bürger-GIS ggf. noch nicht feststehenden Artenschutzmaßnahmen entsprechend durch die ökologische Baubegleitung nachgereicht werden.

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis D 10 entsprechend ergänzt.

Untere Wasserbehörde

Der Hinweis zur ausreichenden Berücksichtigung der betreffenden Belange wird zur Kenntnis genommen.

Die angeregten Ergänzungen in Textinweisen und Begründung werden im Sinne der Erleichterung des Planvollzugs berücksichtigt.

„Für das Plangebiet ist ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 88,5 m üNN festzusetzen.“ Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470 und 13488.

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Bodengutachten erstellt worden sind, ist im Plan eine Alternative zur Versickerung für die Entsorgung des Niederschlagswassers zu benennen.

Starkregenereignisse

Maßnahmen zur naturnahen dezentralen Wasserretention sowie zur Erosionsvermeidung lassen sich häufig kostengünstig in naturschutz- oder bauplanungsrechtliche Kompensationsmaßnahmen integrieren.

Dies gilt sowohl im Außenbereich (z. B. Erosionsschutz insbesondere oberhalb von Siedlungsbereichen) wie im Innenbereich (Dachgestaltung, -begrünung, Retentionsmulden usw.).

Auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie finden Sie u. a. sowohl die hessenweite Starkregen-Hinweiskarte (als PDF und GIS-Download) als auch Informationen zu den im Projekt L`KLIMPRAX entwickelten Methoden und Datengrundlagen der kommunalen Fließpfad- und Starkregen-Gefahrenkarten.

Die Broschüre "Schäden durch Starkregen vermeiden" gibt einen komprimierten Überblick über die Projektergebnisse. (<https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Schaeden-durch-Starkregen-vermeiden2020.pdf>)

Wie im bislang bereits geltenden Bebauungsplan wurde die wasserteildurchlässige Befestigung der Pkw-Stellplätze festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung zur Versickerung ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung nicht erforderlich. Die Teildurchlässigkeit ist problemlos zu gewährleisten und mit dem Unterbau der Stellplätze liegt auch ein ausreichendes Stauraumvolumen zur Pufferung des Niederschlagswassers vor. Weiterhin sind die Bodenverhältnisse im Bereich „Die Lächner“ aus zahlreichen Bauvorhaben bekannt, so dass die Versickerungsmöglichkeit von auf Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers außer Frage steht. Festgesetzt wurde im Übrigen nicht die Versickerung, sondern die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze. Alternativen dazu sind nicht erforderlich.

Im vorliegenden B-Plan wurde bereits eine Dachbegrünung auf 45 % der Dachfläche festgesetzt und hierdurch ein Beitrag zur Regenrückhaltung bzw. zum verzögerten Abfluss geleistet, der deutlich über die entsprechenden Eigenschaften des baulichen Bestands und auch des bisherigen Bebauungsplans hinaus geht. Die betreffenden Belange sind somit aus Sicht der Stadt bereits angemessen berücksichtigt. Im Übrigen befasst sich die Stadt über das für sie in dem Bereich tätige Ingenieurbüro bereits mit dem Thema der Starkregenereignisse. Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt bereits etwas höher als die umliegenden Straßen, so dass für das Vorhaben Schäden infolge von Starkregenereignissen unwahrscheinlich sind.

Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere im Hinblick auf die Hochwassersicherheit der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Ländlicher Raum und Denkmalschutz

Vom Fachbereich Denkmalschutz wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessen-ARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Ein entsprechender Hinweis zu den Heizölverbraucheranlagen wird in die Texthinweise übernommen.

Ländlicher Raum und Denkmalschutz

Die Hinweise des Fachbereichs Denkmalschutz sind in der Begründung bereits berücksichtigt.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung betreffend (siehe textliche Festsetzungen D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 7 sowie Begründung I.1.8.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 21) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
> Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen von DIN 14090 zusätzlich auf Anhang 14 H-VV TB anzupassen.
- Sofern sich neben dem einen zulässigen Vollgeschoss zusätzlich Nicht-Vollgeschosse mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone, max. Höhe baulicher Anlagen sowie Begründung I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Seite 32), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
> Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

Der Anregung wird gefolgt und der betreffende Texthinweis entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Höhenfestsetzungen und der beabsichtigten Nutzung ergeben sich keine Anforderungen an den zweiten Rettungsweg.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 10 sowie Begründung I.1.8.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 21) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
> Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).
- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet (siehe textliche Festsetzungen C.1. Überschwemmungsgefährdung und Vernässungsgefährdung, Seite 5 sowie Begründung I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz, Seite 22) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen.
> Wir empfehlen, den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

- Zitierte Rechtsquellen
- Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Der Löschwasserbedarf der geplanten Nutzung entspricht dem bedarf der bisherigen Grundstücksnutzung und auch der Umgebungsbebauung und ist durch das Trinkwassernetz der Stadt sichergestellt.

Aus Sicht der Stadt sind bereits ausreichend umfangliche Hinweise auf die Themen Risikoüberschwemmungsgebiet und Vernässungsgefahr gegeben.

- Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
- vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Kreisentwicklung, Landwirtschaft/Feldflur** sowie **Dorf- und Regionalentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nebenstehende Fachstellen keine Anregungen oder Bedenken vorbringen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Kreisausschuss des Kreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung und Texthinweise sind entsprechend der fachlichen Beurteilung zu ergänzen.

ENERGIERIED GmbH & Co. KG, Lampertheim
Stellungnahme vom 04.05.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Baugebiet die folgenden Punkte:

DVGW-Regelwerk

Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:

GW 125

Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen

- Überpflanzungen vermeiden -

W 405

Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 400-1 (A)

Technische Regeln Wasserverteilsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung

9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre

„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“

Fachliche Beurteilung:

Die Berücksichtigung der DVGW-Regelwerke hat auf Ebene der konkreten Objektplanung zu erfolgen. Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Ein Hinweis zu den erforderlichen Leitungsabständen bei Anpflanzungen ist bereits im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.

Durch die Planung wird der Belang der Löschwasserversorgung nicht berührt, da sich die Art der Nutzung nicht ändert und auch die Geschossfläche und Gebäudehöhe in Bezug auf die Brandschutzbelange nur unwesentlich ändern. Der künftige Löschwasserbedarf entspricht dem heutigen Bedarf des Plangebiets und seiner Umgebung.

Die Abstimmung in Bezug auf die Führung von Hausanschlussleitungen hat direkt zwischen dem Bauherrn und ENERGIERIED zu erfolgen. Belange des Planungsrechts sind nicht berührt.

Lage der Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Erdgasversorgung

Es ist möglich, das betroffene Gebiet an das Erdgasnetz der ENERGIERIED anzuschließen. Der Netzdruck liegt bei ca. 90 mbar.

Löschwasser

Für das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet, kann aus einem Radius von 300 m insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Vorgaben der ENERGIERIED

Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energieried.de

Gebäudeabriss

Ihrem Flächenplan haben wir entnommen, dass im betroffenen Bereich ein Gebäude abgerissen wird.

Da das Gebäude an das Versorgungsnetz der ENERGIERIED angeschlossen ist, müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung (sechs Monate vor Abriss)
- Beantragung des Zählerausbaus (sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage

Auch im vorliegenden Plangebiet verlaufen die Medien der ENERGIERIED in den öffentlichen Straßenflächen. Leitungen anderer Betreiber, deren Leitungen durch die Sondergebietsfläche des Baugrundstücks verlaufen sind durch entsprechende zeichnerische Darstellung von Leitungsrechten im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Hinweis zur Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur gesicherten Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Begründung berücksichtigt.

Der Hinweis zur Bauherrenmappe wird zur Kenntnis genommen.

Der Gebäudeabriss ist zwischen dem Bauherrn und ENERGIERIED abzustimmen. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

(eine Woche sowie unmittelbar vor Abriss)

Hausanschlüsse

Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unsere Beraterin zur Verfügung:

Frau Lena McFarland

Tel.: 06206 – 9284 838

E-Mail: lena.mcfarland@energieried.de“

Die Kontaktdaten werden zusammen mit der Stellungnahme zur Beachtung der vorgebrachten hinweise an den Bauherrn weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der ENERGIERIED GmbH & Co. KG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms
Stellungnahme vom 30.04.2021
Aktenzeichen: AEXT 2100125/01

Inhalt:

„vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 16. April 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Fachliche Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Versorgungsanlagen verlaufen teilweise auch durch die Sondergebietsfläche des Baugrundstücks und sind dort durch zeichnerisch festgelegte Zonen für Leitungsrechte berücksichtigt.

Die Abstimmung hinsichtlich der baulichen Ausführung ist zwischen dem Bauherrn und dem EWR direkt abzustimmen. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die Stellungnahme wird zur Beachtung entsprechend weitergeleitet.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Beigefügte Pläne:

<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
---	---

Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Die Hinweise werden zur Beachtung an den Bauherrn weitergeleitet.

Die Überdeckung von Wasser- und Gasleitungen muss mindestens 1 m betragen. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen topografische Veränderungen vorgenommen werden, können Frostschäden oder mechanische Schäden an den Leitungen auftreten. Daher sind topografische Veränderungen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen, da ansonsten der Verursacher der Veränderungen für die Schäden haftet.

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.“

Die Planauskunft kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

An der Höhenlage der Flächen werden sich allenfalls geringfügige Veränderungen ergeben, so dass die erforderliche Tiefenlage der Leitungen gewährleistet sein sollte. Einzelheiten sind bei Bedarf im Rahmen der Objektplanung abzustimmen.

Die Stadt führt keine Bauleitungen durch, da keine Änderungen an städtischen Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Die entsprechende Abstimmung hat daher direkt im Rahmen der Objektplanung zu erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Die Hinweise werden zur Beachtung an den Bauherrn weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

GGEW AG, Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft, Bensheim
Stellungnahme vom 21.05.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„zunächst vielen Dank für die Beteiligung und Möglichkeit für das oben genannte Bauleitplanverfahren eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die vorgelegte fünfte Änderung des Bebauungsplanes und der Vergrößerung bzw. Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters.

Für die Versorgung von Strom, Gas und Wasser sind wir im Stadtgebiet Bürstadt nicht zuständig bzw. nicht Netzbetreiber und möchten daher für die genannten Medien nicht Stellung beziehen.

Anders stellt sich dies bei der Breitbandversorgung dar, die wir als regionaler Energiedienstleister über unsere Grenzen der Zuständigkeit hinaus realisieren und betreiben. Bereits in der Vergangenheit haben wir den Ausbau der Breitbandversorgung im Stadtgebiet der Stadt Bürstadt forciert und realisiert.

Nach Rücksprache mit der Abteilung „Glasfasermanagement“ im Hause der GGEW AG und Prüfung unserer Infrastruktur im Umfeld des Geltungsbereiches ist eine Anbindung des geplanten Vorhabens an unserer bestehendes Glasfasernetz derzeit nicht möglich.

Für Fragen oder Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung vorgebracht werden.

Die Hinweise zur Breitbandversorgung werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet. Erschließungsmaßnahmen der Stadt Bürstadt sind hier nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der GGEW AG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
Stellungnahme vom 12.05.2021
Aktenzeichen: 34-c-2_BV-15.3_Sa_2021-016025

Inhalt:

„gegen die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Bürstadt bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin keine Einwände.

Gemäß dem uns vorliegenden Abwägungsergebnis ist eine weitere Ausnahmeregelung des § 9 FStrG für weitere Hochbauten nicht mehr notwendig. Die bereits bestehenden Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone werden weiterhin zugelassen.

Die weiteren Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 04.02.2020 bleiben bestehen.“

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch weiterhin keine Einwände zur Planung bestehen.

Die Bestätigung der Planung und weiterhin gegebenen Zulässigkeit von Stellplätzen in der Bauverbotszone wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Die Hinweise von Hessen Mobil (zu den verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet) wurden bereits in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Es ergeben sich hierzu keine geänderten Erkenntnisse.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Hessen Mobil wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planfestsetzungen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

HessenForst - Forstamt Lampertheim
Stellungnahme vom 01.06.2021
Aktenzeichen: P 22 Bürstadt BPlan Die Lächner

Inhalt:

„danke für die Übersendung der Übersichtskarte zu o.g. Bplan-Änderung im Nachgang. Ich gehe davon aus, dass keine externen Kompensations- oder Artenhilfsmaßnahmen festgesetzt wurden zur 5. Änderung des Bebauungsplans Die Lächner. Somit bestehen aus Sicht des Forstamts Lampertheim als untere Forstbehörde und für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen keine Bedenken.“

Fachliche Beurteilung:

Für die Innenbereichsplanung auf einem bereits baulich genutzten Grundstück ist keine Externe Kompensation erforderlich. Die Belange von HessenForst sind somit nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von HessenForst wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen
Stellungnahme vom 16.04.2021 sowie 20.04.2021
Aktenzeichen: 20210402391

Inhalt:

„von der OGE GmbH, Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die uns über das BIL-Portal von Ihrem Büro zur Verfügung gestellten Unterlagen zum 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ der Stadt Bürstadt haben wir ausgewertet und festgestellt, dass die vorhandene Ferngasleitung im Bebauungsplan nach wie vor berücksichtigt und in der Legende erläutert ist.

Insofern unsere Anmerkungen / Vorgaben aus den voran gegangenen Stellungnahmen berücksichtigt werden bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner" der Stadt Bürstadt.

Diese Stellungnahmen haben wir als Anlage beigefügt.“

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung	in Betrieb	010006000	300	13, 14	8	Holger Unfried 06257/507-023 Gernsheim

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Leitungsbestand wurde im Bebauungsplan zeichnerisch sowie durch Texthinweise berücksichtigt. Die Weitere Abstimmung zum Leitungsbestand hat direkt zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen stattzufinden. Belange des Bauplanungsrechts sind nicht weitergehend berührt.



Hinweis der Stadtverwaltung: Die in der Stellungnahme erwähnten vorangegangenen Stellungnahmen können bei Interesse in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
Stellungnahme vom 02.06.2021
Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/17-2020/1

Inhalt:

„unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

In der ergänzenden Untersuchung der GMA im 02/2020 werden bei den ständigen Sortimenten als auch bei den Aktionswaren nur sehr begrenzt Angebotsüberschneidungen mit den Betrieben in der Stadtmitte gesehen. Die Aktionswaren werden wegen saisonaler Angebote und Einzelsortimenten als untergeordnet dargestellt. Auch wird auf die mit der Flächen-erweiterung nicht einhergehende Sortimentsveränderung angeführt. Bei- den Argumenten kann unter Hinweis auf die wirtschaftliche Bedeutsam- keit der Aktionswaren als auch wegen der veränderten Sortimente durch Aufnahme von Markenartikeln nicht gefolgt werden. Daher wird eine Be- grenzung/Regelung der Randsortimente im B-Plan, analog zur aktuellen Vorgehensweise bei vergleichbaren Märkten, statt der pauschalen Zuläs- sigkeit auf 15 % der VKF als notwendig erachtet, um negative Auswirkun- gen ausschließen zu können. Auch sollte bei der Sortimentsbetrachtung weniger der Verweis auf die in der Stadtmitte nicht vorhandenen Sorti- mente erfolgen, sondern die Zielrichtung in den Fokus treten, welche Sor- timente in der Stadtmitte vorhanden sein sollten, um eine attraktive Innen- stadt in Verbindung mit weiteren sich ergänzenden Nutzungen zu fördern.

Fachliche Beurteilung:

Mit der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² gegenüber dem heutigen Bestand verbunden. Von dieser Ver- größerung sind bereits heute ca. 100 m² bauplanungsrechtlich zulässig. Die planungsbedingte Verkaufsflächenerweiterung beträgt somit nur ca. 100 m². Im Gegensatz zum heutigen bauplanungsrechtlichen Zustand wird mit der vorliegenden Planung eine Flächenbegrenzung für aus Sicht des Einzelhandelsgutachters innenstadtrelevante Sortimente durch städ- tebaulichen Vertrag bestimmt. Eine weitergehende Begrenzung der heute uneingeschränkt zulässigen Sortimente erscheint auch wegen der gerin- gen Flächenerweiterung nicht angemessen. Zudem bewirbt und verkauft der Betreiber in allen Filialen bundesweit die gleichen Sortimente und Ak- tionswaren, so dass eine Beschränkung für den vorliegenden Standort nicht zielführend ist, wenn die gleiche Aktionsware in allen umliegenden Märkten des Betreibers erworben werden kann. Die Stadt schließt sich im Übrigen der Bewertung des Gutachters GMA an und nimmt die entspre- chende Anregung zur weitergehenden Sortimentseinschränkung nicht auf. Letztlich darf auch darauf hingewiesen werden, dass keine bauauf- sichtlichen Kontrollmechanismen bestehen, die Sortimentseinschrän- kungen bei der meist nur wenige Tage erhältlichen Aktionsware zu überprü- fen und ggf. zu sanktionieren. Anders verhält es sich mit den vertraglich geregelten Flächenbegrenzungen für innenstadtrelevante Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren, die bereits in der Baugenehmigung zeichnerisch oder durch Textauflagen festgelegt werden können und müssen.

Aktuell stehen in Bürstadt zahlreiche Erweiterungsverfahren im Einzelhandel an und sind bereits Gegenstand von Bauleitplanverfahren oder stehen in Kürze an. Bei dem letzten Erörterungsgespräch dazu am 02. Juli 2020 in Ihrem Hause wurde diese Einzelhandelsentwicklung mit dem Verband Region Rhein-Neckar, der IHK Darmstadt und der Kreisverwaltung Bergstraße erörtert. Im Ergebnis sollte zunächst ein integriertes Handlungskonzept erstellt werden, das neben dem Einzelhandel auch die Bereiche Dienstleistungen und Gesundheit umfassen soll. Auf dieser Beurteilungsgrundlage sollten dann die Erweiterungsplanungen aufbauen. Dieses Konzept liegt seit der Stadt seit Oktober 2020 im Entwurf vor. Wie im Juli 2020 vereinbart, sollte daher zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen zunächst das Konzept verabschiedet werden, um im Anschluß daran in den einzelnen Bauleitplanverfahren und Auswirkungsanalysen Eingang finden zu können. Die Innenstadt mit den Fachgeschäften, Dienstleistungen, kulturellen Angeboten sowie der Gastronomie ist weiterhin und mehr als vor 2020 zu stärken. Durch die Teilnahme Bürstadts am Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ seit 2008 ist viel erreicht worden in Bezug auf die Stärkung der Innenstadt. Inwieweit diese Erweiterung im Zusammenspiel mit den zusätzlichen Erweiterungen Widerspruch zum Integrierten Handlungskonzept stehen, ist zunächst zu prüfen.

Unter Hinweis auf zwischenzeitlich eintretende Vorgaben wird angesichts des bestehenden Marktes und der Erweiterung, die das bisher zulässige Maß um 100 m² VKF überschreitet, von der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens abgesehen.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 (StAnz. 52/2019 S. 1373).

Die Stadt hat aufgrund der geschilderten Situation mehrerer Erweiterungsabsichten verschiedener Betreiber eine Gesamtuntersuchung von der Firma GMA bearbeiten lassen, die sich derzeit in der Beratung in den städtischen Gremien befindet. Der Gutachter hat hier alle entsprechenden Erweiterungsabsichten sowie den aktuellen Nutzungsbestand des Einzelhandels im Stadtgebiet bewertet und die konkreten Vorhaben – also auch das hier vorliegende – für vertretbar in Bezug auf die Belange des innerstädtischen Einzelhandels beurteilt. Die vorliegende kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Marktes erscheint auch vor diesem Hintergrund vertretbar.

Die Stadt Bürstadt begrüßt die Entscheidung des Regierungspräsidiums, im vorliegenden Fall von der ursprünglichen Forderung eines Zielabweichungsverfahrens Abstand zu nehmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Zuständigkeit der ONB gegeben ist. Auf die Stellungnahme der UNB und deren Behandlung wird verwiesen. Die Beteiligung der ONB erfolgt durch die Bündelungsstelle beim Regierungspräsidium in Darmstadt. Insofern hat die Stadt auf die Berücksichtigung der Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 vorliegend keinen Einfluss.

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Die o.g. Stellungnahme der Bergbehörde hat weiterhin Gültigkeit.

Der Kampfmittelräumdienst wurde von Ihnen im Rahmen des Bauleitplanverfahren direkt beteiligt.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise der Bergbehörde wurden bereits zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf die Bebauungsplanfestsetzungen.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für Bauleitpläne der Innenentwicklung im BauGB nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

**Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara,
Bürstadt
Stellungnahme vom 21.05.2021
Aktenzeichen: ohne**

Inhalt:

„Bezugnehmend auf Ihr Mail vom 14.04.2021 (Ihr Zeichen LH/090.321) verweise ich auf meine Stellungnahme vom 13.07.2018, dass ich Ihnen in der Anlage beigefügt habe.
Als Ergänzung habe ich Ihnen noch die definierten Anforderungen an die Löschwasserversorgung beigefügt.
Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.“

Die o.g. Anlagen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Fachliche Beurteilung:

Die Belange des vorsorgenden Brandschutzes und der Rettungsdienste sind durch die Planung nicht wesentlich berührt, da die geplante Bebauung hinsichtlich der Art der Nutzung, Geschossigkeit und Lage auf dem Grundstück dem bisherigen Bestand entspricht. Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsflächen und weil es sich um einen Neubau handelt, sind im Baugenehmigungsverfahren die heute geltenden Anforderungen an den Brandschutz (insbesondere hinsichtlich der Fluchtwege) zu berücksichtigen. Dies ist in der Objektplanung nachzuweisen und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Stadtbrandinspektors der Stadt Bürstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Private Stellungnahme 1 (Unternehmen des Textil-Einzelhandels)
Stellungnahme vom 13.02.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„im Ratsinformationssystem der Stadt Bürstadt ist ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „die Lächner“ auf der Tagesordnung des Umwelt- und Bauausschusses am 16.02.2021 aufgeführt. Es geht hier um die 5.Änderung und um eine erneute Offenlage des Bebauungsplans und einem möglichen positiven Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung. Sofern in den Ausschüssen und sowohl auch in der Stadtverordnetenversammlung ein positiver Beschluss zur Änderung und erneuten Auslage dieses B-Plans erfolgen sollte und zuvor keine Änderungen bzw. Berichtigungen erfolgen, gebe ich bereits mit diesem Schreiben meine Einwände gegen diesen Bebauungsplan in schriftlicher Form als Einzelhandelsunternehmer in der Innenstadt von Bürstadt bekannt und bitte diese Einwände zu behandeln und abzuwägen. Neben meinen Einwänden gegen den Bebauungsplan „die Lächner“ direkt an das Bauamt der Stadt Bürstadt, kontaktiere ich parallel auch das Regierungspräsidium Darmstadt und die IHK Darmstadt über meine Bedenken und Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

1. Aus den bisherigen Stellungnahmen bei der letzten Offenlegung von den Trägern öffentlicher Belange sticht eine Antwort der IHK Darmstadt ins Auge, insofern, dass es sich beim Abriss und einem Neubau des Lidl Gebäudes aus Sicht der IHK Darmstadt nicht um einen Bestandsschutzbau handelt. Ich als Burkhard Vetter folge dieser Auffassung und erteile in diesem Punkt einen Einspruch, denn dieses Gebiet ist nicht als Einzelhandelsstandort definiert, somit dürfte kein neuer Lidl Markt in dieser Größe an diesem Standort errichtet werden, ohne entsprechende übergeordnete Genehmigungen einzuholen.

Fachliche Beurteilung:

Zu1.: Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung wurde seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums aus den genannten Gründen ein Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung des Sondergebiets mit Einzelhandelsnutzung gefordert. Diese Forderung wurde mit der erneuten Stellungnahme ausdrücklich zurückgenommen. Der Planung stehen damit keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken mehr entgegen. Eine „übergeordnete Genehmigung“ ist im Bauplanungsrecht nicht vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt erfordert eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Bauaufsicht des Landkreises und kann ohne diese Genehmigung nicht errichtet werden. Der bestehende Markt, der durch einen neuen Markt an gleicher Stelle ersetzt werden soll, grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bürstadt an. Die Märkte Lidl und REWE ersetzen die früher

2. Als Bürstädter Innenstadt Einzelhändler mit Textilien und zwei Geschäften in der Innenstadt, die übrigens mit Fördermitteln aus dem Programm Aktive Kernbereiche und aus dem lokalen Ökonomieprogramm gefördert wurden, sehe ich bei einer Vergrößerung des Standorts Lidl um 200 Qm meine weitere Existenz als gefährdet an, im Gegensatz zu dem GMA Gutachten, das im Auftrag und der Bezahlung durch die Firma Lidl erfolgt ist, tangiert mich eine Erweiterung des Lidl Markts durchaus, ansonsten hätte man nicht auch das Schreibwarensortiment für den neuen Markt begrenzt, gleiche Begrenzung muss auch aus meiner Sicht für den Non Food Bereich Textil erfolgen, denn in der Innenstadt besteht neben meinen beiden Geschäften noch der NKD Markt mit Textilien, sowie der Otto Shop und ein Textilhandlungsgeschäft.

Anzumerken ist gerade hier in der Corona Krise, das kleine Fachgeschäfte im Textilbereich behördlich ihr Geschäft schließen mussten, dafür aber die Discounter geöffnet hatten und unter anderem Schuhe und Textilien weiterhin verkaufen konnten. Eine absolute Ungleichbehandlung hat hier stattgefunden bzw. findet gerade aktuell statt. Sollte ein neuer Lockdown in der Zukunft stattfinden, ist diese Wettbewerbsverzerrung unbedingt zu verhindern. Auch wenn das Gutachten von „marginalen“ Umsatzverschiebungen zu Ungunsten der

bestehenden Märkte EDEKA und Aldi in Bezug auf die Nahversorgung des südwestlichen Stadtgebietes und erfüllen einen wichtigen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung. Die planungsrechtliche Erweiterung der Verkaufsfläche umfasst nur 100 m², die tatsächliche Erweiterung gegenüber dem Bestand nur 200 m². Der Lidl-Markt bewirbt seine Produkte überregional mit gleichen Sortimenten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht mit Veränderungen des Sortiments verbunden, weshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel zu erwarten sind. Zur gleichen Beurteilung kommen das Standortgutachten der GMA und auch das zwischenzeitlich vorliegende Gesamt-Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt.

Zu 2.: Der Lidl-Markt führt Saisonartikel und Wochenangebote auch aus dem Textilbereich. Das ist aber bereits heute der Fall und die Angebotsware wird auch künftig den regional identischen Angeboten der im Umfeld liegenden Lidl-Märkte entsprechen. Die Verkaufsflächenerweiterung wird nicht mit erweiterten Angeboten der Aktionsware einher gehen. Das Textilangebot ist hinsichtlich Sortimentsumfang und vor allem der Sortimentsqualität mit den im Textilfachhandel angebotenen Waren überhaupt nicht vergleichbar. Es wird kaum Markenware angeboten. Eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung für Textilien müsste auf die aktuell zulässigen Flächen Bezug nehmen. Diese umfassen die gesamte für Nebensortimente zulässige Fläche von üblicherweise 15 % der Gesamtverkaufsfläche. Eine entsprechende Begrenzung wäre aus städtischer Sicht aber wirkungslos, da ohnehin nie so viel Verkaufsfläche für Textilwaren genutzt wird.

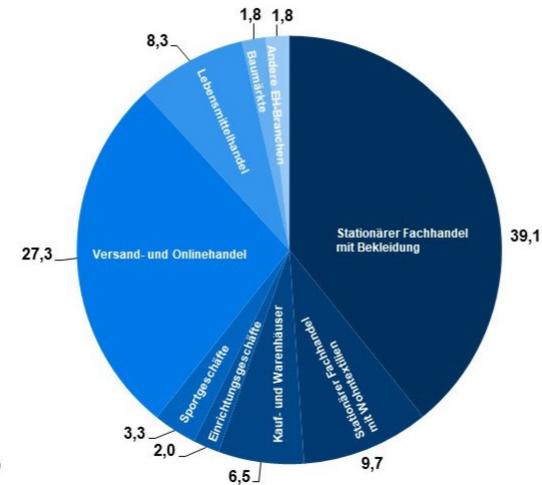
Die Regelungen der Corona-Verordnungen konnten durch die Stadt nicht beeinflusst werden und entziehen sich auch der Planungshoheit der Stadt bzw. den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung. Der Pandemie-Fall ist eine Ausnahmesituation und kann keine Entscheidungsrelevanz für die vorliegende Planung haben. Aus dem Standortgutachten der GMA ergibt sich ganz klar der Nahversorgungsbedarf der Stadt, der bei Verlust des Lidl-Marktes zumindest teilweise zu Kaufkraftabflüssen in andere Standorte außerhalb Bürstadts führen dürfte. Diese Kaufkraftabflüsse wirken sich im Allgemeinen auch nachteilig auf den örtlichen Fachhandel aus.

Wettbewerber spricht und auch der Flächenzuwachs um 200 Qm Verkaufsfläche als gering eingestuft wird, übrigens auch vom Bauamt Bürstadt, gebe ich zu bedenken, dass Aldi am Standort Bibliser Pfad genauso argumentiert hat und jeder nur von marginalen Zuwächsen spricht, in der Summe dieser Flächenzuwächse hat sich in den letzten Jahren aber eine Gesamtzuwachsfläche entwickelt, die man nicht mehr als marginal bezeichnen kann und irgendwann ist der Punkt endgültig überschritten. Zu bedenken gibt inzwischen auch, dass die großen Vier des Lebensmittelhandels (Aldi, Lidl, Rewe und Edeka) inzwischen eine Marktmacht vereint haben, die Verbraucherrechte und Verbraucherschutz inzwischen immer mehr einschränken und ein Verdrängungswettbewerb nicht nur im Lebensmittelbereich in vollem Gange ist, inzwischen sind diese großen Vier auch im Textilabsatz bald Marktführer gesehen am Umsatz. Im Gegenzug dazu, unternimmt die Stadt Bürstadt größte Anstrengungen, um den Innenstadthandel mit Geldern zu fördern und zu erhalten, dies ist ein krasser Widerspruch im Handeln der Stadt Bürstadt und dies stellt übrigens auch die IHK Darmstadt fest.

Wer in die Lidl-Filiale nach Lampertheim, Worms oder Bensheim fährt, kauft dort ggf. auch gleich im Fachhandel ein. Insofern erscheint es wichtig den Standort Lidl in Bürstadt zu erhalten und durch die angestrebte „Modernisierung durch Neubau“ auch für die nächsten Jahrzehnte zu sichern.

In Bezug auf den Einzelhandel stimmen die Bürger „mit den Füßen“ ab. Der Fachhandel kann hier gut bestehen, wenn er auf Service, Beratung und Einkaufserlebnisse setzt. Dennoch sind die Wettbewerbsbedingungen für private Einzelhändler schwieriger als für Handelsketten, weshalb eine gezielte Förderung von Innenstadtlagen auch weiterhin vertretbar erscheint. Die Handelsketten erfüllen ihren Versorgungsauftrag für die Bevölkerung im Übrigen ohne entsprechende Förderung aus Städtebauprogrammen. Das Einkaufsverhalten der Bürger belegt, dass diese Nahversorgungsangebote von Lidl, Aldi, REWE etc. für die Gesamtversorgungsqualität des Mittelzentrums Bürstadt sehr wichtig sind. Die Stadt sollte sich die Gelegenheit, einen modernen zeitgemäßen Lidl-Markt mit nur geringfügig mehr Verkaufsfläche als der Bestandmarkt zu erhalten nicht entgehen lassen. Die Planung liegt im Interesse der Verbraucher und somit der Bürger Bürstadts denn diese stellen das Kaufkraftvolumen für die Nahversorgungsmärkte sicher. Die möglichen Umsatzverteilungen der Erweiterung werden im GMA-Gutachten abgeschätzt. Nach Angaben des Gutachters werden *„die zu erwartenden Mehrumsätze bei Lidl (insgesamt ca. 0,1 Mio. €) ebenfalls mehrheitlich zu Lasten anderer Lebensmittelmärkte in und um Bürstadt gehen (v. a. Discounter), die sowohl bezüglich der Artikel im ständigen Sortiment als auch hinsichtlich der Aktionswaren sehr ähnliche Angebotsstrukturen wie Lidl aufweisen. Daher ist es nicht zu erwarten, dass einzelne Anbieter in der Bürstädter Innenstadt übermäßig stark von möglichen Umsatzumverteilungen betroffen sein werden und somit in ihrer Existenz unmittelbar gefährdet sind.“* Die „großen Vier“ im Lebensmittel Einzelhandel erzielen mit ihren Textil-Angeboten zwar nicht unerhebliche Umsätze, liegen aber deutlich hinter den Umsätzen des Versandhandels und der großen Textilketten. Eine „marktbeherrschende“ Stellung ist bei weitem nicht gegeben. Der Textilfachhandel hat nach eigenen Angaben in 2020 die folgende Umsatzverteilung gehabt.

► Anteil am Umsatz von Bekleidung und Wohntextilien nach Vertriebsformen



Anteil in % am Bruttoumsatz 2020
(vorläufige Angaben)

Quelle: BTE-Schätzungen, Basis = Umsatzsteuerstatistik und Jahresstatistik im Handel, ohne Umsätze von Großhandel, Industrie und Handelsvertretern an Endverbraucher; Umsätze einschließlich MwSt. zu Endverbraucherpreisen, Angaben vorläufig

Hier macht der Lebensmittelhandel ca. 8,3 % des Gesamtumsatzes der Bekleidung und Wohntextilien aus, während der Versand- und Onlinehandel z.B. 27,3 % ausmacht und im stationären Fachhandel sogar im „Corona-Jahr 2020“ insgesamt 60,6 % des Textilhandels verblieben sind. Nach den der Stadt Bürstadt zur Verfügung stehenden Daten ist infolge der geplanten Lidl-Erweiterung keine Existenzgefährdung von innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben zu erwarten oder zu erkennen.

3. Ich bemängle hier auch an dieser Stelle den mangelhaften ökologischen Nutzen des Neubaus Lidl, überall wird politisch gefordert, Neubautendachflächen mit Solaranlagen zu bestücken, der Lidl Markt bietet eine sehr große Dachfläche für eine Photovoltaikanlage, ich bedauere, dass die Stadt Bürstadt hier keine Auflagen zur Bestückung der Dachfläche mit einer Solaranlage gemacht hat, man kann durchaus Ökologie und Ökonomie verbinden, sofern das Gewinnstreben der Firma Lidl nicht im absoluten Vordergrund steht, auch deswegen lege ich hier einen Einspruch gegen das Neubauvorhaben ein und zwar als Bürger der Sonnenstadt Bürstadt. Lange ist es vorbei, das wir mal Spitzenreiter der Solarbundesliga in Deutschland waren.

4. Bürstadt betont stets seine Nähe zum Bürger, es wäre wünschenswert, auch die Nähe zu den Händlern in der Innenstadt zu suchen, die von solchen Vergrößerungen direkt betroffen sind. Ich vermisse hier die Stellungnahme bzw. Befragung der Innenstadteschäfte, genauso wie eine Stellungnahme des Wirtschaftsförderers Tim Lux der Stadt Bürstadt. Herr Lux bemüht sich ständig, die Innenstadt zu beleben, was eine seiner Kernaufgaben ist, es wäre wichtig, wenn in dieser Angelegenheit auch eine Stellungnahme des Wirtschaftsförderers Tim Lux erfolgen würde.

Zum Abschluss kann ich in der Summe der Argumente nur empfehlen, der Vergrößerung der Firma Lidl keine Zustimmung zu erteilen, zumindest nicht ohne weitere Auflagen, die sich in einem städtebaulichen Vertrag wiederfinden. Dies wären u.a. Begrenzung/Ausschluss weiterer Non-Food Flächen bzw. Sortimentsartikel wie Schuhe und Textilien und eine Kontrollfunktion über die Einhaltung des Vertrages, Bau und Integration einer Photovoltaikanlage und ordnungsrechtliche Genehmigung des Baugebietes durch übergeordnete Behörden.“

Zu 3.: Im Rahmen der 2. Offenlage wurde sowohl ein Gründachanteil des Marktes wie auch ein Anteil an Photovoltaikflächen beschlossen und verbindlich in die Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Damit stellt der Neubau auch in dieser Hinsicht eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen Bestand dar. Diese Entscheidung wurde erst im Rahmen der Beratungen im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss getroffen und war dem Verfasser der Stellungnahme zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme nicht bekannt. Insofern hat sich der Einwand überholt bzw. wurde durch die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung bereits berücksichtigt.

Zu 4.: Die Händler der Innenstadt und auch alle anderen Gewerbetreibenden in Bürstadt haben die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung und stehen im Übrigen über die entsprechenden Interessenvertretungen im dauernden Kontakt mit der Stadtverwaltung und auch mit den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung. Auch der städtische Wirtschaftsförderer hat die entsprechenden Entwicklungen im Blick und begleitet diese mit entsprechender Fachexpertise. Im vorliegenden Fall ergab sich aufgrund der vorliegenden Daten vor allem der GMA-Gutachten jedoch kein Bedarf für eine Stellungnahme da die Belange des innerstädtischen Handels bereits angemessen berücksichtigt sind.

Die Firma Lidl kann ihren Lebensmittelmarkt nach geltendem Bebauungsplan bereits auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² erweitern. Eine individuelle Einschränkung des Deutschlandweit gleichen Sortiments an Aktionswaren steht in keinem Verhältnis zum planungsbedingten Verkaufsfächenzuwachs von nur 100 m² und wird von Betreiberseite daher auf keinem Fall mitgetragen. Die nach Ergebnis der GMA-Untersuchung kritischen Nebensortimente Schreibwaren und Zeitschriften werden hingegen durch städtebaulichen Vertrag im Einvernehmen mit dem Betreiber begrenzt. Eine Kontrolle der Verkaufsflächenanteile durch die Bauaufsicht findet im Übrigen allenfalls bei ausdrücklichen Beschwerden des örtlichen

	<p>Einzelhandels statt. Die Stadt selbst hat keine diesbezügliche Kontrolllegitimation. Die Kontrolle muss durch den Handel selbst erfolgen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die private Stellungnahme 1 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen der Planung.</p>
--	--

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

(Juni 2021)

Die nachfolgend textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Lächner - Lidl“ in der Stadt Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Plan- teils werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Die Lächner - Lidl“ in der Stadt Bürstadt wird die 4. Ände- rung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Der zeichnerisch entsprechend festgesetzte Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhan- delsmarkt“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m². Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Haushaltsartikel, Hygieneartikel, Körperpflege- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Arzneimittel sowie Wasch- und Putzmittel sind sonstige Rand- und Nebensortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufs- fläche zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten An- lagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe baulicher Anlagen entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf zur Herstellung einer Werbeanlage (Wer- bepylon) auf einer Fläche von 25 m² um maximal 5 m überschritten werden.

A.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sowie der festgesetzten Baugrenzen darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Werbeanlagen sind innerhalb der Sondergebietsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig und müssen im Übrigen im gesamten Plangebiet einen Abstand zum Fahrbahnrand der B 44 von mindestens 40 m (Baubeschränkungszone nach FStrG) aufweisen.

A.4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen“ zulässig.

Hinweis: Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist eine Ausnahme nach § 9 Abs. 2 FStrG notwendig (siehe auch Texthinweis unter Punkt D.6).

A.5. Regelung der Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich an der Straße „Weidenweg“ außerhalb der zeichnerisch als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Bereiche zulässig.

A.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1. Beschränkung der Rodungszeit für den Höhlenbaum

Die Rodung von Höhlenbäumen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zulässig. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen, ist an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen.

A.6.2. Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

A.6.3. Gehölzschutz

Die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Die notwendigen Maßnahmen (Bauzaun o.Ä.) sind dabei im unmittelbaren Grenzbereich des formalen Geltungsbereiches zu realisieren.

A.6.4. Regelung zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zu erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

A.6.5. Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten

Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar durchzuführen.

Diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.6.6. Installation von Fledermauskästen

Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Quartierbaumes sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem jeweiligen Baugrundstück/ Eingriffsgrundstück zu installieren. Die entsprechende Installation der Fledermauskästen ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die gewählten Standorte sind mit der ökologischen Baubegleitung (vgl. textliche Festsetzung A.6.8.) festzulegen und abzustimmen, die dann auch die korrekte fachliche Umsetzung zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in Form eines Ergebnisberichtes zu testen hat.

Hinweis: Vorgenannte Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig.

A.6.7. Verschluss von Bohrlöchern

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.6.8. Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der diesbezüglichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung einzusetzen.

A.6.9. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.6.10. Quartierschaffung für Fledermäuse

An Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

Hinweis: Vorgenannte Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig.

A.6.11. Schutz von Insekten

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Lampen sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen und im Übrigen ausschließlich nach unten strahlen.

A.6.12. Oberflächenbeschaffenheit von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breittfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden). Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende und dauerhaft zu erhaltende Bäume sind auf die erforderliche Anzahl anzurechnen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Die Bäume im unmittelbaren Bereich von Stellplatzflächen (Abstand zu Stellplätzen kleiner 1,0 m) sind zudem durch einen geeigneten Anfahrtschutz (z.B. Hochbordsteine, Baumschutzbügel) vor Beschädigungen zu schützen. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RAS 06 freizuhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

Für die Anpflanzung von Sträuchern werden die nachfolgend aufgelisteten Arten im Übrigen empfohlen.

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 45 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Der Nachweis des Flächenanteils der Dachbegrünung ist nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen jedes Grundstücks zu führen.

A.8. Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf neu errichteten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 45 % der Dachfläche zu errichten. Die Photovoltaikmodule können in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Es sind ausschließlich matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen sowie insbesondere Photovoltaikanlagen, sind zulässig. Die in der Nutzungsschablone genannte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Dachaufbauten und Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

B.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Für Einfriedungen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern (vgl. Gehölzarten unter Punkt A.7) zulässig (Hinweis: Gabionenelemente sind nicht zulässig).

B.3. Gestaltung und Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Für mehr als drei Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Überschwemmungsgefährdung und Vernässungsgefährdung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt wurden. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Gefahrenkarten HWGK Rhein_012 und HWGK Rhein_013 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbbruch, überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwasser-sichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist im Planungsgebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdet und vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

D. Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

D.1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

D.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße 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 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

D.4. Baugrund sowie Grundwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere im Hinblick auf die Hochwassersicherheit der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern

Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

D.5. Erdbebengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

D.6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Hinweis: Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist eine Zustimmung nach § 9 Abs. 2 FStrG notwendig. Für die Zustimmung nach § 9 Abs. 2 FStrG wird in der Regel eine Verwaltungsgebühr erhoben.

D.7. Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Auf mögliche Verzögerungen im Bauablauf, die z.B. infolge notwendiger Umsiedlungen (z.B. bei der Zauneidechse) entstehen können, wird hingewiesen.

D.8. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.8.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

Für das Plangebiet ist ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 88,5 müNN anzunehmen. Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470 und 13488.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

D.8.2. Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

D.9. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden auch über die verbindlich festgesetzte Fläche für Photovoltaikanlagen hinaus empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, grundsätzlich nur regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.10. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünt Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen. **Zudem ist auch die Berücksichtigung der textlich festgesetzten Artenschutzmaßnahmen darzustellen (Art, Umfang und Lage).**

D.11. Entwässerungsgesuch

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Entwässerungsgesuch beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplanten Anschlüsse von Grundstücksentwässerungsanlagen zum öffentlichen Netz darzustellen.

D.12. Hinweise und Empfehlungen zu Kampfmittelresten

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Kampfmittelreste bislang nicht stattgefunden hat und bei Baumaßnahmen daher entsprechende Vorsicht geboten ist.

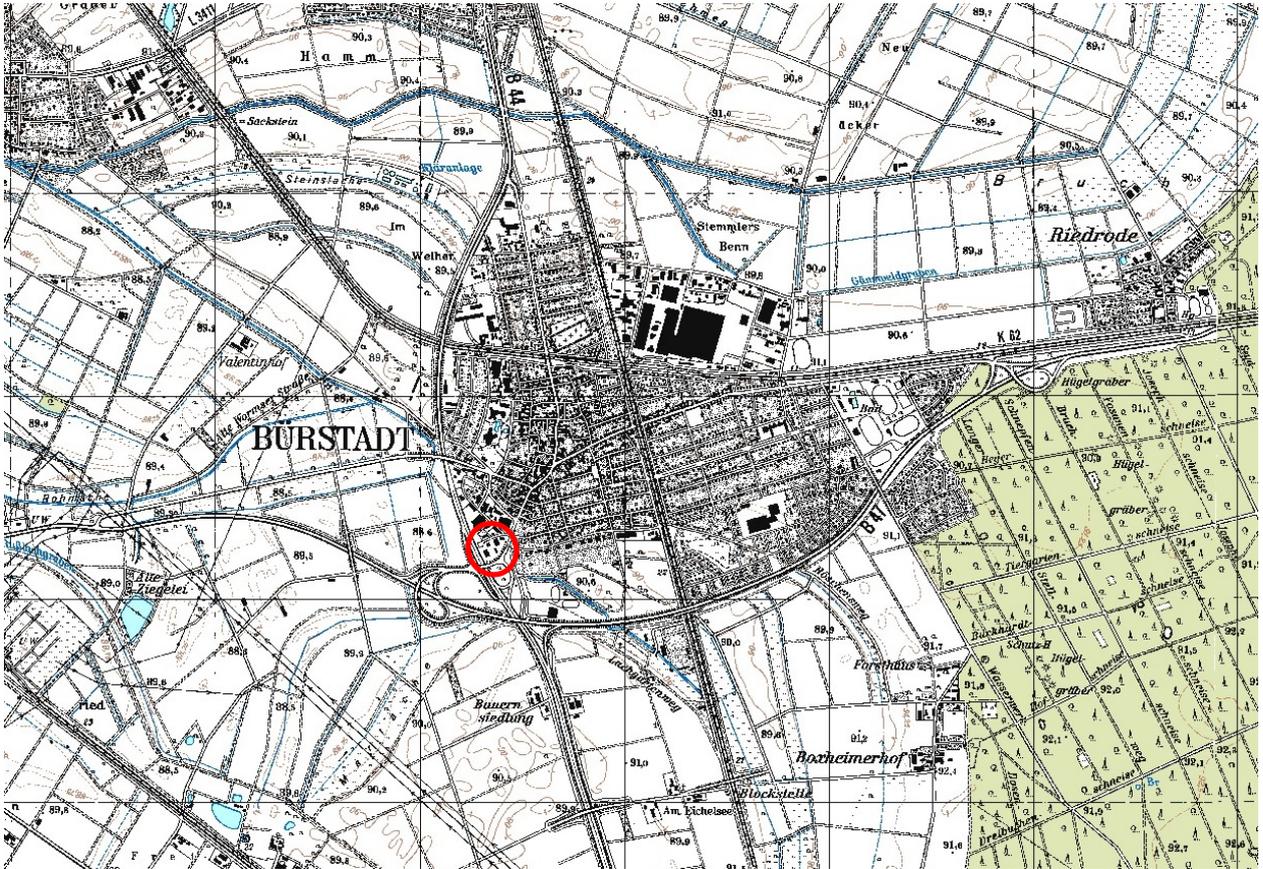
Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.



Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	16
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	18
I.1.6	Verkehrliche Belange	18
I.1.7	Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz.....	19
I.1.8	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	20
I.1.9	Denkmalschutz	24
I.1.10	Immissionsschutz.....	24
I.1.11	Klimaschutz und Energiewende	25
I.1.12	Artenschutz.....	26
I.1.13	Einzelhandel	30
I.1.14	Belange des Kampfmittelräumdienstes	31
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	32
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32
I.2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten.....	33
I.2.3	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	34
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie sonstige zu beachtende Regelungen, Hinweise und Empfehlungen	35
I.3	Vorprüfung des Einzelfalls (Verkaufsfläche).....	35
I.3.1	Merkmale des Vorhabens	36
I.3.2	Standort des Vorhabens	36
I.3.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	37
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	38

II.	Belange von Natur und Landschaft.....	38
III.	Planverfahren und Abwägung	40

Anlagen:

Anlage 1.1: Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse) zur geplanten Lidl-Erweiterung

Anlage 1.2: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes (GMA)

Anlage 2: Artenschutzbeitrag gemäß § 44 BNatSchG

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Nach Anfrage des Lebensmitteldiscounters Lidl beabsichtigt die Stadt Bürstadt eine bestandsorientierte Neuplanung des sich am südwestlichen Stadtrand, im Gewerbegebiet „Die Lächner“ befindlichen Lebensmittel-Discounters Lidl zur Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt ist bereits langjährig am Standort etabliert. Der Discounter liegt östlich der Bundesstraße B 44, womit der Markt räumlich deutlich von den nördlich gelegenen Einzelhandelsstandorten abgegrenzt ist.

Durch die kontinuierlich hohe Kundenfrequenz in dem Lebensmittelmarkt im Südwesten von Bürstadt ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Insbesondere für den nicht-motorisierten Verkehr ist die Vergrößerung dieses Einzelhandelsstandortes, der wesentlich zentraler liegt als die Standorte im Norden der Stadt, eine deutliche Verbesserung. Vor allem aus den direkt östlich liegenden Wohngebieten ist das Plangebiet auch fußläufig gut zu erreichen. Zusätzlich ist der Standort durch die Haltestelle „Lampertheimer Straße“ sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Das Angebot des Discounters ist durch die lokal und regional gute Anbindung nicht ausschließlich nur für ortsansässige Kunden interessant, sondern bedient auch die Kundschaft aus den umliegenden Ortschaften des Mittelbereichs der Stadt Bürstadt.

Die Vergrößerung des Lidl-Markts bedeutet für den Südwesten Bürstadts eine Aufwertung des gesamten Gebietes, da mit einer steigenden Kundenfrequenz im Bereich des Einzelhandels zu rechnen ist. Zusätzlich wird durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Wettbewerbsfähigkeit des Mittelzentrums Bürstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bestandsorientierte Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Weidenweg/Die Lächner zu schaffen, muss eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Der Lidl-Markt soll von heute ca. 1.000 m² auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Da der zukünftig erweiterte Markt über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, muss zur Realisierung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. **Eine zunächst im Rahmen einer Behördenstellungnahme vorgebrachte Forderung, zunächst ein Zielabweichungsverfahren zur Vorbereitung der Planung durchzuführen, wurde im Zuge des weiteren Verfahrens wieder zurückgenommen.**

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in der Stadt Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der wirksame Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ im Übergangsbereich zu „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dar. Somit widerspricht die geplante Bebauungsplanänderung im Bereich der Ausweisung eines Sondergebietes dieser Darstellung des Regionalplanes, denn insbesondere großflächiger Einzelhandel ist in den Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe nicht zulässig. Das regionalplanerische Ziel Z3.4.3-3 lautet: *„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung, der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) [...]“*

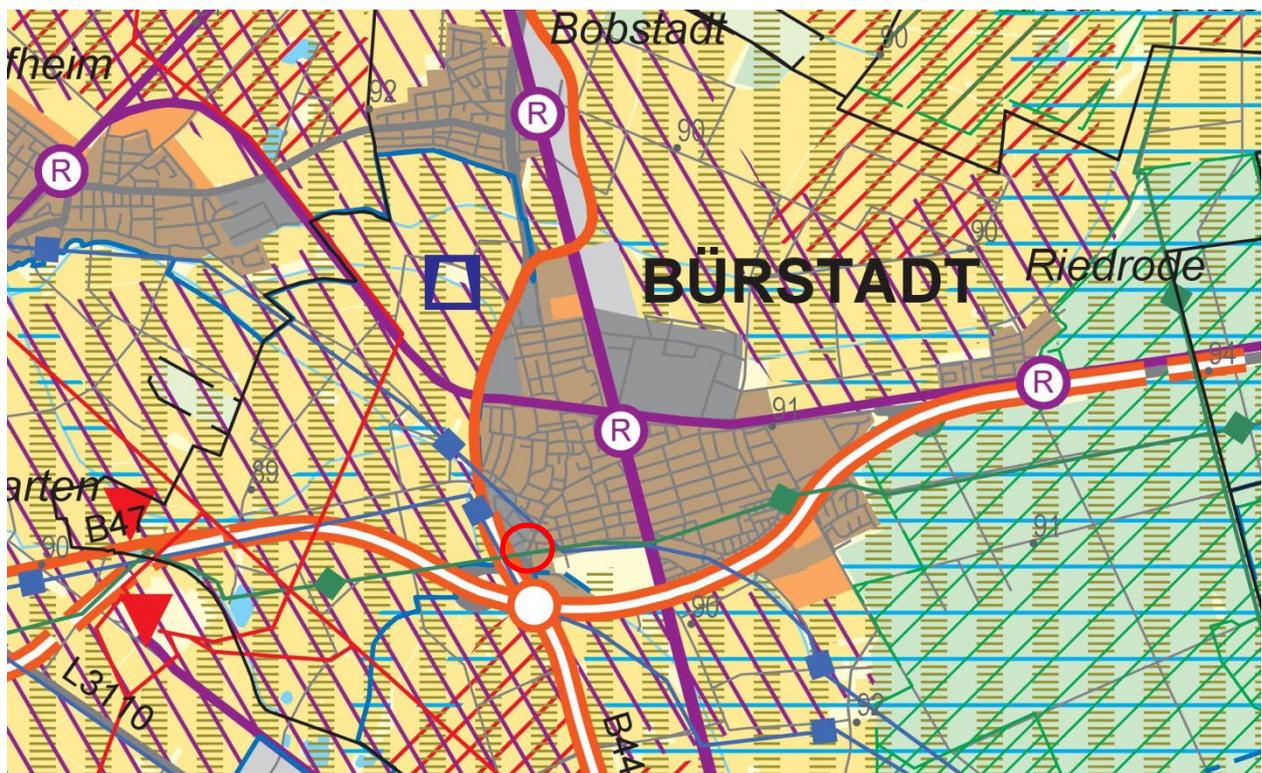


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

In diesem Zusammenhang ist eine Vorratshaltung von geeigneten Flächen für die Entwicklung des produzierenden Gewerbes und gewerblich orientierte Dienstleistungen als Ziel der Regionalplanung auch seitens der Stadt Bürstadt anzuerkennen. Damit sollen insbesondere für Neuan-siedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ausreichende Flächenreserven geschaffen bzw. erhalten werden. Der vorliegend zur Erweiterung vorgesehene Lidl-Markt besteht bereits seit vielen Jahren und deutlich länger als der aktuell geltende Regionalplan Südhessen. Fraglich ist somit, ob es sich im vorliegenden Fall bei dem Vorhaben der Neuerrichtung und Vergrößerung

eines im örtlichen Angebotsgefüge langjährig bestehenden Lebensmittelmarkts nicht um überwiegenden Bestandsschutz handelt.

Bei der Prüfung und Bewertung der regionalplanerischen Zielvorgaben ist auch zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet hinsichtlich des Themenbereichs „Großflächiger Einzelhandel“ des Regionalplanes direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bürstadt befindet, innerhalb dessen städtische Einzelhandelsflächen zulässig sind und sogar konzentriert werden sollen. In diesem zentralen Versorgungsbereich liegen die früheren Betriebsflächen eines zwischenzeitlich aufgegebenen Standortes eines ALDI-Marktes und die ebenfalls aufgegebenen Flächen eines früheren EDEKA-Marktes. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell geltenden Regionalplans bestand der plangegegenständliche LIDL-Markt ebenfalls bereits. Warum der zentrale Versorgungsbereich seinerzeit nicht auf diese Handelsfläche von Lidl ausgedehnt wurde, ist für die Stadt Bürstadt nicht mehr nachzuvollziehen. Auch die Überlappung der Darstellungen eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe mit der Darstellung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bürstadt ist aus städtischer Sicht ebenfalls nicht nachvollziehbar. Im Übrigen wurde für den bestehenden Lidl-Markt im Rahmen der bisherigen Fremdkörperfestsetzung eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu 1.100 m² im damaligen Aufstellungsverfahren auch mit dem für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Die aktuell als Festsetzung vorgesehene Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.200 m² geht somit nur um 100 m² über das bislang bereits zugelassene Maß hinaus.

Die vorgesehene maßvolle Erweiterung des Lidl-Marktes und auch der bereits vor einigen Jahren realisierte REWE-Markt ersetzen die früheren im betreffenden Gebiet ansässigen Märkte ALDI und EDEKA und stellen die Lebensmittelnaheversorgung für einen Großteil des südlichen Stadtgebiets sicher. Diese gegensätzlichen Zielaussagen des Regionalplanes werden im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) beleuchtet und als Ergebnis seitens des Gutachters eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Zielen des Regionalplanes festgestellt.

Die entsprechend konkurrierenden Zielaussagen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ und „Zentraler Versorgungsbereich“ finden sich im Übrigen auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, der erst im Dezember 2014 wirksam wurde und gemäß Staatsvertrag für die Metropolregion als Vorgabe bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zur vorliegenden Planung wurde **zunächst** die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gefordert, **diese Forderung aufgrund der mit der zweiten Entwurfsbeteiligung vorgelegten Unterlagen und Informationen zwischenzeitlich aber zurückgenommen.**

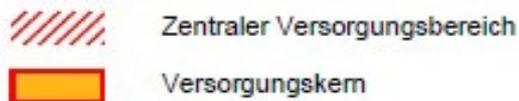
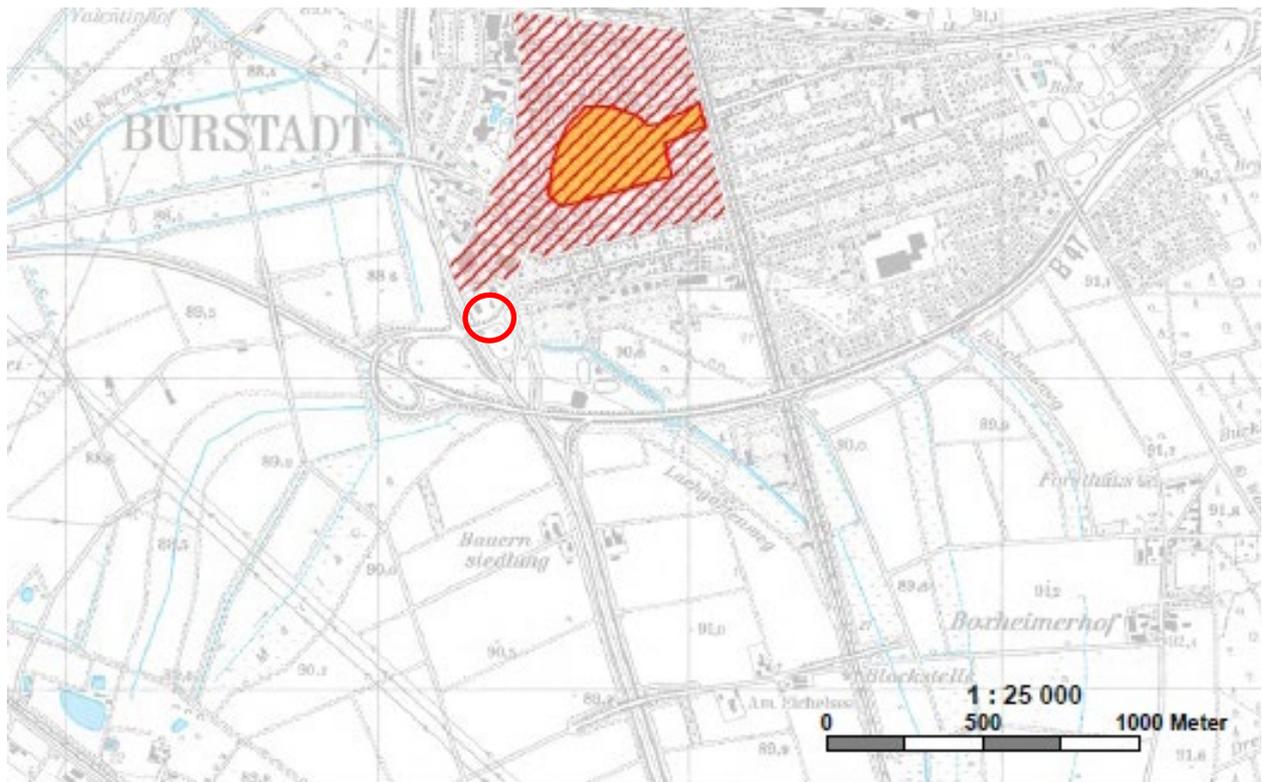


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Themenbereich „Einzelhandel“, Seite 73 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011))

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt stellt die zu überplanenden Flächen als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar.

Die geplante Ausweisung der Sondergebietsfläche weicht von diesen Darstellungen ab. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

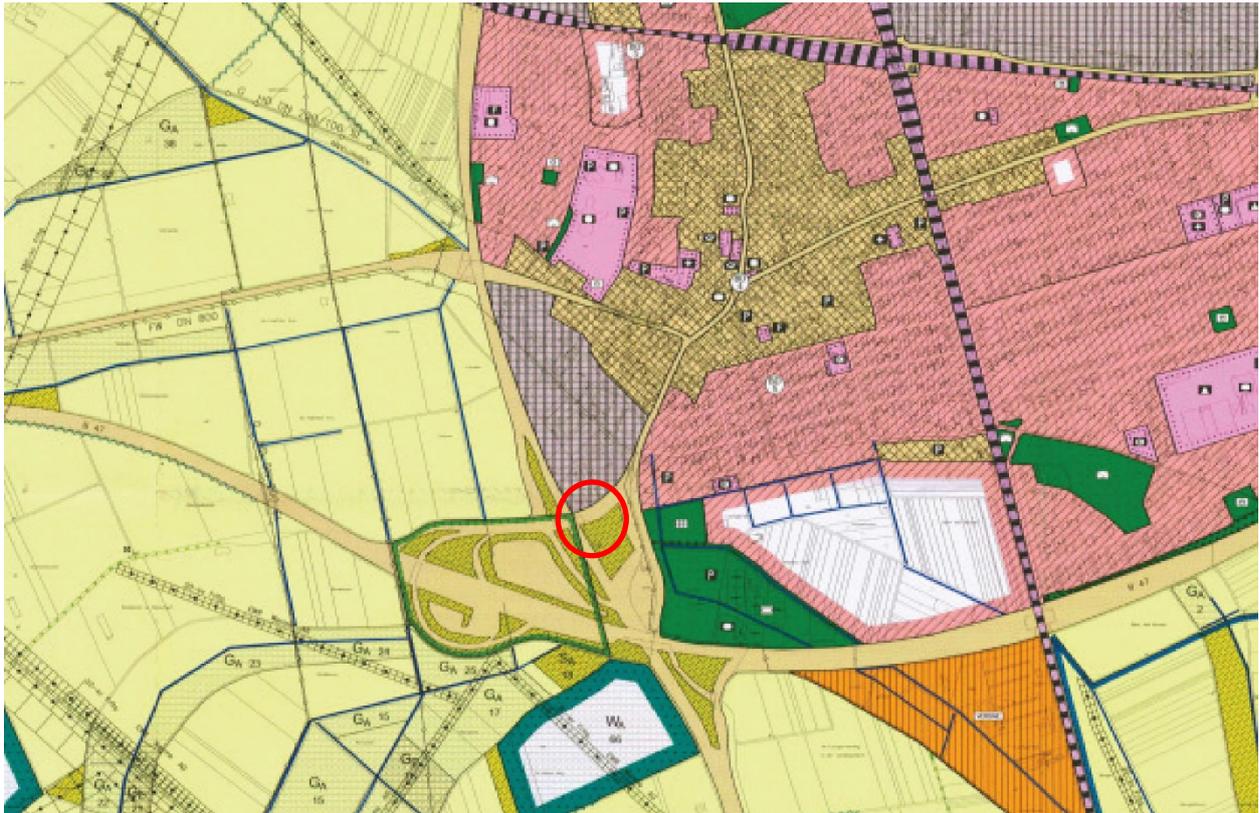


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadtverwaltung Bürstadt, Juni 2012)

I.1.3.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt wird die bestehende 4. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ (rechtskräftig seit 11.10.2018) in entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt. Der bestehende Bebauungsplan setzt im Planteilbereich 8.2 ein Gewerbegebiet (GE) mit Fremdkörperfestsetzung (s.u.) zugunsten der bestehenden Einzelhandelsnutzung fest. Diese Festsetzung lässt eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtgröße von ca. 1.100 m² zu. Im GE 8.2 ist bislang eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,2 bei einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 15 m festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird im bislang geltenden Bebauungsplan als „Fremdkörperfestsetzung“ bestimmt, dass eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Teilbereiches mit der Kennziffer 8.2 (Flur 38, Flurstück Nr. 5) bis 10 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässigerweise errichteten Verkaufsfläche sowie Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen auf diesem Flurstück ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sich das Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ der bestehenden Einzelhandelsnutzung hierdurch nicht verändert.

Durch die vorliegende Änderungsplanung wird anstelle dieser Fremdkörperfestsetzung ein Sondergebiet mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Die Planung ist somit mit einer planungsrechtlichen Verkaufsflächenerweiterung um nur ca. 100 m² verbunden.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der am 11.10.2018 in Kraft getretenen 4. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadtverwaltung Bürstadt, Oktober 2018)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

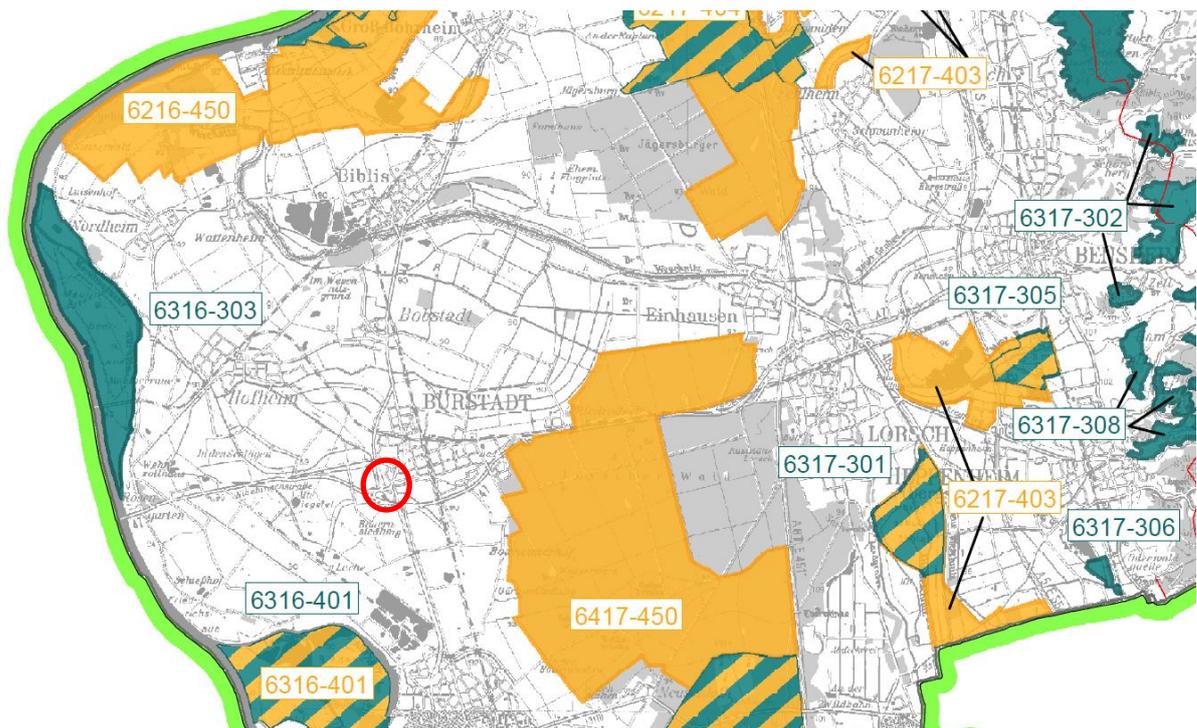


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.07.2018 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der „Natura 2000“-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Weit östlich, in einer Entfernung von ca. 2 km zum Plangebiet beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Neuplanung sowie Erweiterung des Discounters und des Parkplatzes sind nicht zu erwarten. Im Übrigen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet noch weitere bauliche Anlagen.

I.1.3.5 (Risiko-) Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne der Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins bei Lampertheim in einer Entfernung von über 2 km im Südwesten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen des Vorhabens ausgeschlossen sind.

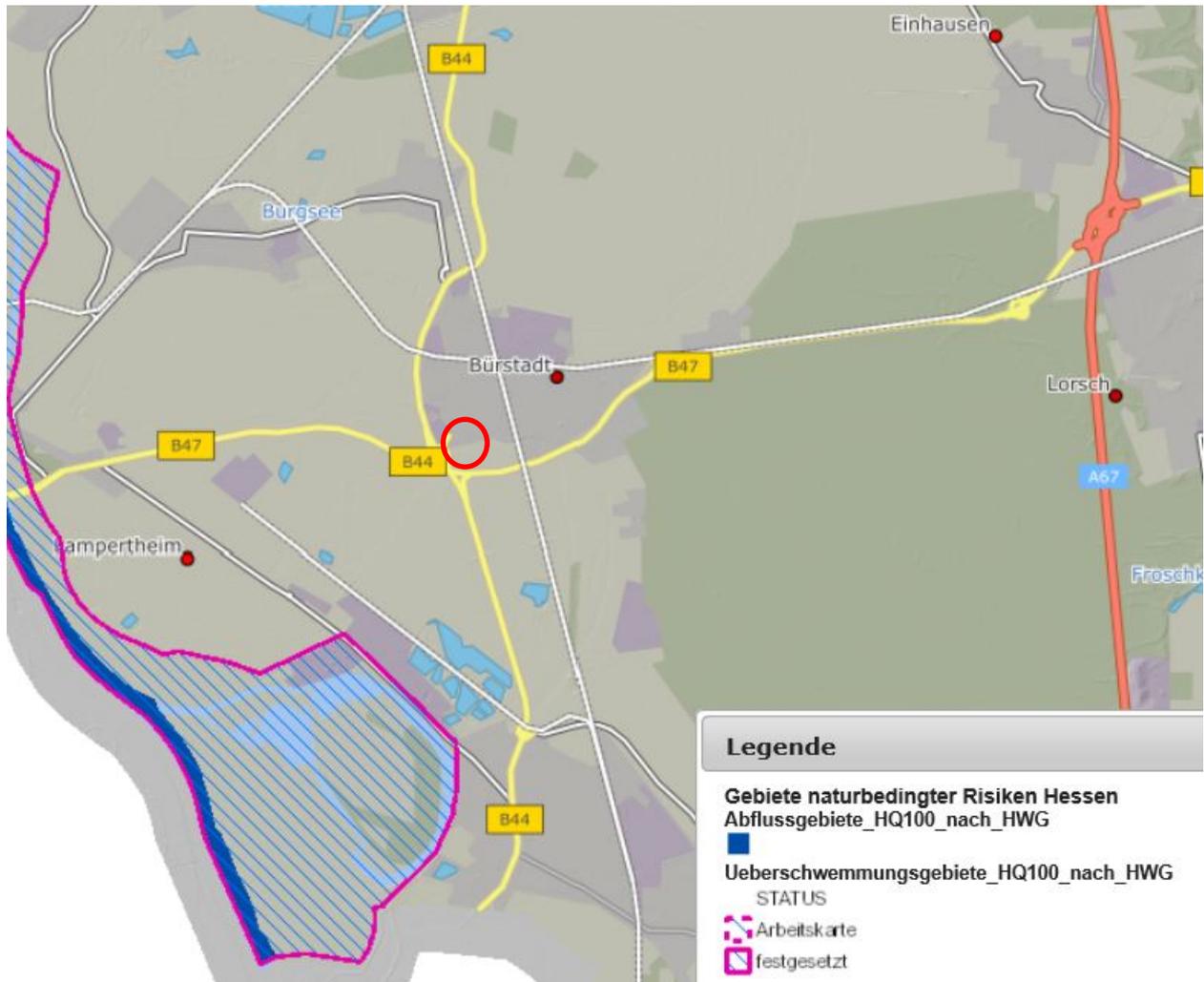


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Im Katastrophenfall eines Deichbruchs der Rheindeiche kann das Plangebiet um mehrere Meter Höhe überflutet werden. Dabei ist allerdings festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken.

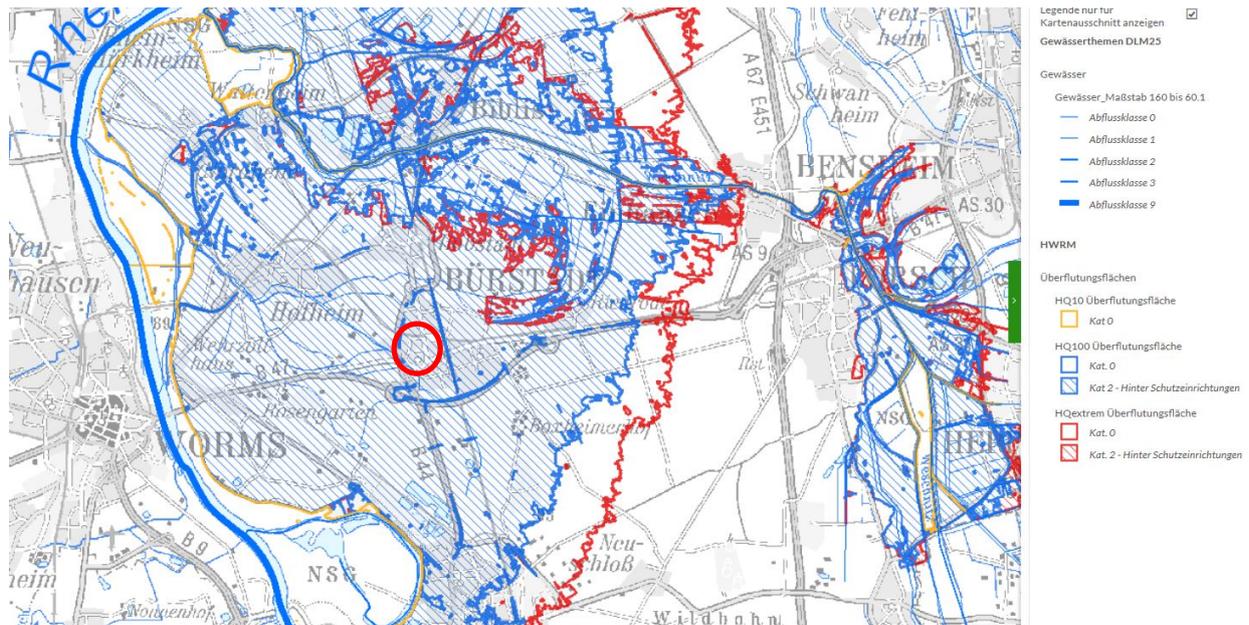


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 17), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt wird, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

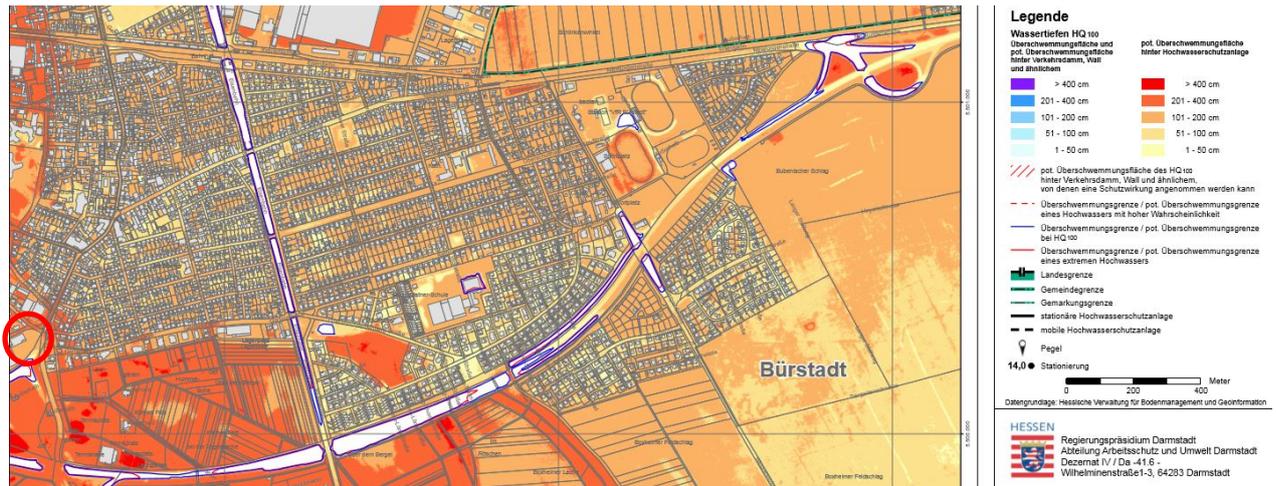


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für den Rhein, Blattschnitt: G - 13 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter https://www.hnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/Rhein_G013.pdf)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von ca. 1,1 km östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

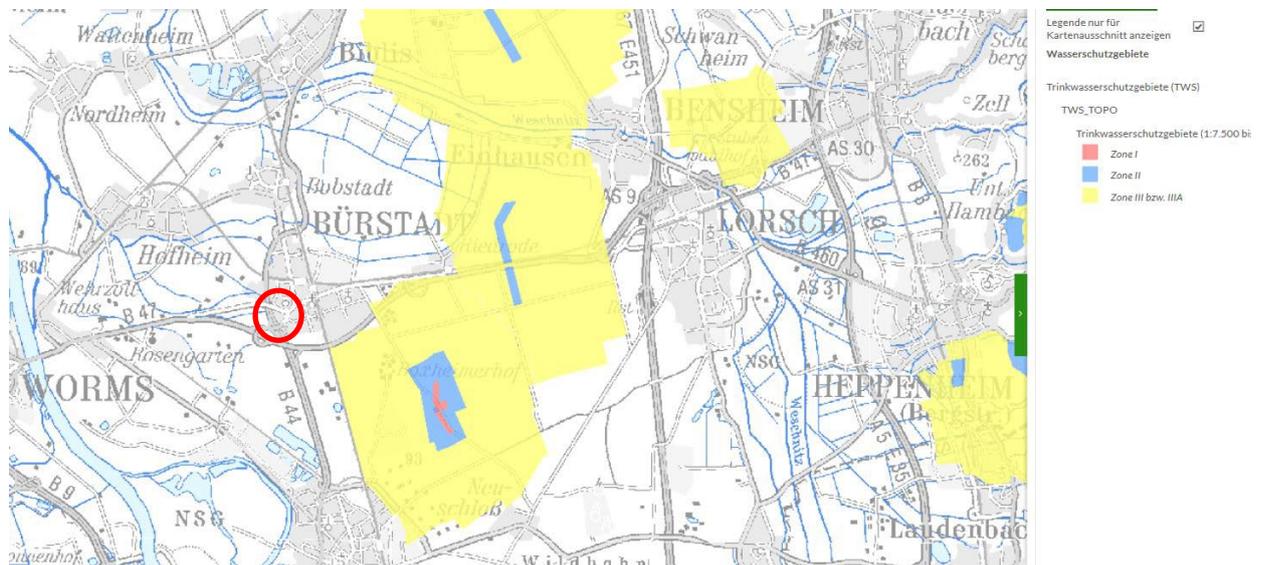


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der

Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,5 Meter über Normalnull (müNN) liegt.

Nachdem das geplante Gebäude des Lebensmittelmarktes nicht unterkellert wird, sind die Auswirkungen von Grundwasserschwankungen hier aber eher gering zu erwarten und betreffen vor allem die Fundamentierung des Gebäudes.

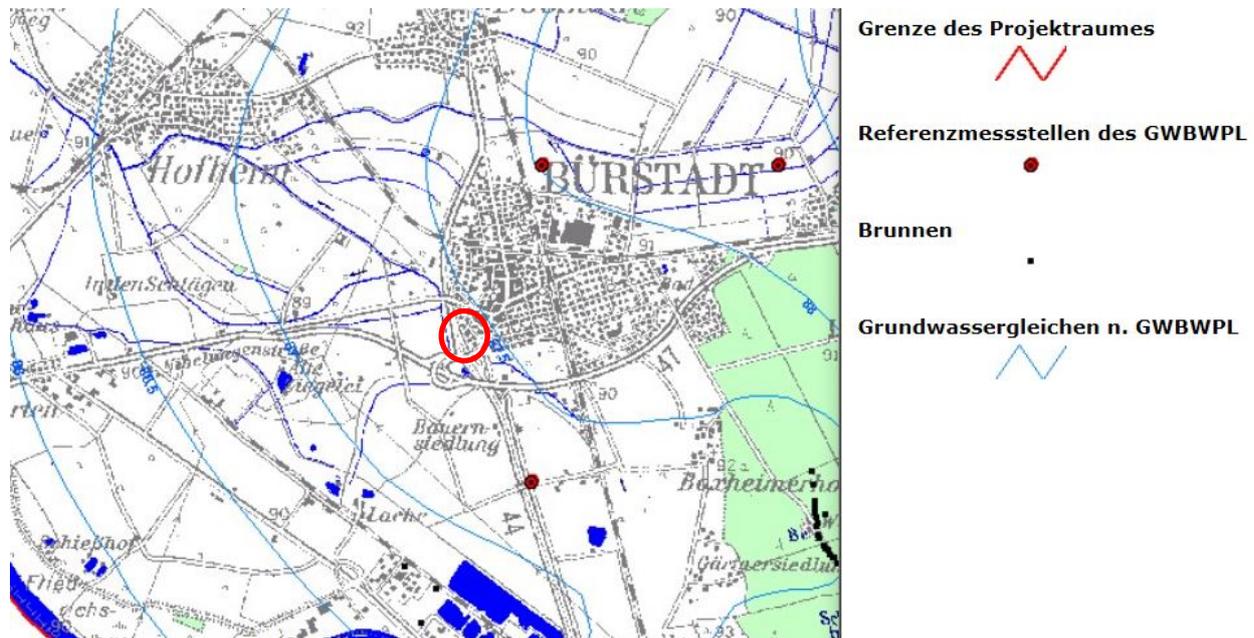


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Grundwasser-Online“ zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter http://www.grundwasser-online.de/gwo_portal/bgs/gbwpl/gleichen/gleichen_mu/index.html)

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 2-4 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Bürstadt auf einem Areal östlich der Bundesstraße 44 und nördlich der Lampertheimer Straße, das derzeit bereits seit vielen Jahren durch einen Einzelhandelsmarkt genutzt wird.

Im Plangebiet selbst befindet sich bereits der Lebensmitteldiscounter Lidl. Der Bereich ist nahezu komplett versiegelt und wird außerhalb der Gebäudefläche fast vollständig als Parkfläche genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Grundstückserweiterung zugunsten der Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Hier sollen Ausstellungsflächen des benachbarten Natursteinbetriebs erworben und in die Einzelhandelsfläche einbezogen werden. Die betreffende Fläche ist als Ausstellungsfläche nahezu vollständig versiegelt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Stadtzentrum von Bürstadt. Innerhalb des Stadtzentrums befindet sich ein kleinerer Lebensmittelmarkt (ehem. Treff 3000) der durch den EDEKA-Konzern bewirtschaftet wird. Dieser Bestandsmarkt wurde durch die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages aus dem früheren Verfahren zur Ansiedlung eines REWE-Marktes nordwestlich des vorliegenden Plangebiets in seinem Bestand auch weiterhin gesichert. Neben dem nordwestlich des vorliegenden Plangebiets bestehenden REWE-Einzelhandelsmarktes gibt es im Gebiet „Die Lächner“ noch ein Geschäft für Angelsportbedarf, das im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans durch eine Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Die dominierende Bebauung in der näheren Umgebung ist entweder die klassische Gewerbehalle mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach oder das Wohn- und Geschäftshaus in offener Bauweise und mit Sattel- oder Walmdach in braunen und schwarzen Farbtönen. Das Gewerbegebiet „Die Lächner“ ist nahezu vollständig baulich genutzt. Im Bereich einer früheren Wellpappenfabrik südöstlich des REWE-Marktes besteht eine kleinere Brachfläche, die nach Vorstellung der Stadt

Bürstadt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden soll.



Abbildung 13: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt; Oktober 2019, Bildaufnahme vom August 2018)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht geändert. Der Standort liegt integriert in dem bebauten Stadtgebiet von Bürstadt. Vor allem der südwestliche Bereich von Bürstadt profitiert bei Realisierung des Vorhabens im Sondergebiet von einer verbesserten fußläufigen Versorgungssituation. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen „Die Lächner“ und „Weidenweg“, welche in die Lampertheimer Straße münden. Die Lampertheimer Straße geht in die Nibelungen- und Mainstraße über und stellt die Hauptverkehrsachse Nord-Süd innerhalb des Bürstädter Stadtgebietes dar. Die Verkehrsträger werden als ausreichend leistungsfähig angesehen, sodass eine Ertüchtigung nicht notwendig erscheint (siehe folgendes Kapitel: Verkehrliche Belange).

Der Bebauungsplan löst keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Stadt Bürstadt aus. Alle bestehenden Gebäude sind an die Abwasseranlage sowie das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Neubebauung ist entsprechend anzuschließen.

Unter dem Grundstück des Lidl-Marktes befindet sich eine Gastransportleitung. Die Bestandsferngasleitung des Netzbetreibers Open Grid Europe ist in der Planzeichnung mit „LR1“ gekennzeichnet kann nach Aussage des Leitungsbetreibers bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für das Bauvorhaben erforderlich sein sollte, später im Zuge der Baumaßnahme ersatzlos ausgebaut werden. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Bauträger nach Abschluss der Planungen die entsprechenden Planunterlagen frühzeitig zu Verfügung stellen sollte, um einen ausreichenden Zeitraum zur Abstimmung mit dem Netzbetreiber erzielen zu können.

I.1.6 Verkehrliche Belange

Aufgrund des im Bestand befindlichen Lebensmitteldiscounters sind kaum planungsbedingte Veränderungen der Verkehrserzeugung des Gebietes zu erwarten. Durch die Ausweisung des Sondergebietes kommt es zu keinem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr, der sich signifikant vom bisherigen Gewerbeverkehr unterscheiden wird.

Der Standort des Lidl-Marktes ist optimal an den ÖPNV angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des in Abbildung 13 erkennbaren Kreisverkehrsplatzes nur wenige Meter vom Grundstück der Handelsnutzung entfernt. Zudem ist der Einzelhandelsstandort aus den Wohnstandorten Bürstadts sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die im Plangebiet vorgesehene Neuerrichtung des Lidl-Marktes berücksichtigt auch eine geringfügige Vergrößerung der Stellplatzfläche der Einzelhandelsnutzung. Alle durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen werden durch den Vorhabenträger übernommen und entsprechende Kosten von diesem getragen. Für die Stadt Bürstadt fallen keine Erschließungskosten an.

Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone der B 44 ist **üblicherweise** eine Ausnahme nach § 9 FStrG notwendig. **Im vorliegenden Verfahren wurde durch den zuständigen Baulastträger Hessen Mobil jedoch folgendes erklärt:**

„Gemäß dem uns vorliegenden Abwägungsergebnis ist eine weitere Ausnahmeregelung des § 9 FStrG für weitere Hochbauten nicht mehr notwendig. Die bereits bestehenden Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone werden weiterhin zugelassen.“

Im Rahmen des Bauantrages ist **daher keine** solche Ausnahmegenehmigung mehr erforderlich.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße werden dort Ein- und Ausfahrten durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Im Übrigen sind sie am anbaufreien Abschnitt der Bundesstraße auch straßenrechtlich unzulässig. Durch zeichnerische Festsetzung werden Grundstücksein- und -ausfahrten zudem auch an der Straße „Die Lächner“ sowie im Einmündungsbereich der Straße „Weidenweg“ ausgeschlossen, da dort die Abfolge von Knotenpunkten (Einmündungen) bereits sehr eng ist und eine Überlagerung weiterer verkehrlicher Konfliktpunkte daher auszuschließen ist. Die Grundstücksein- und -ausfahrten der

geplanten Sondergebietsnutzung sind wie bisher an der Straße „Weidenweg“ außerhalb des „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ zulässig und dort im Rahmen einer aktuellen Vorhabenplanung auch vorgesehen.

Das durch die geplante Handelsnutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Wesentlichen durch Pkw-Verkehr geprägt, der in Bezug auf Platzbedarf, Fahrtradien etc. als völlig unkritisch erachtet wird. Zudem dürfte die Verkehrsmenge von Kunden- und Mitarbeiterverkehr gegenüber der bisherigen Nutzung nur geringfügig zunehmen. Das Lkw-Aufkommen der Handelsnutzung liegt unter dem bei einer allgemeinen gewerblichen Nutzung mit entsprechender Betriebsgröße zu erwartenden Schwerverkehrsaufkommen. Die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.000 m² auf künftig 1.200 m² erzeugt auch keine wesentlichen zusätzlichen Lieferverkehre. Nachteile für umliegende Betriebe oder den allgemeinen Verkehrsablauf auf Stadtstraßen und klassifizierten Straßen sind daher aufgrund der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

I.1.7 Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz

Im Plangebiet sind der Stadt Bürstadt mit der genehmigten Neuplanung des Lebensmittel-discounters Lidl im Sondergebiet keine weiteren Absichten bezüglich Nutzungsänderungen bekannt.

Eingriffe in den Boden sind bei der vorgesehenen Gebäude- und Parkplatzenerweiterung zwar unvermeidbar, aber aufgrund der bereits gegebenen baurechtlichen Situation durch die bisherige Beplanung als Gewerbegebiet, die bestehenden baulichen Anlagen der Einzelhandelsnutzung sowie hinsichtlich der sinnvollen Nachverdichtung am bestehenden Standort insgesamt als verhältnismäßig zu beurteilen. Der Lebensmittelmarkt wird nicht unterkellert, sodass sich die Eingriffe in den Untergrund auf die erforderliche Gründung beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen (<http://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrdung.html>).

Der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. In diesem Fall ist darüber hinaus ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen (Altstandorte,

Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezer-nat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden darüber hinaus noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.
- Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den vorhandenen Bestand in den Straßen des Plangebietes. Ein Erweiterungs- oder Sanierungsbedarf an den Bestandsleitungen ist gegenwärtig nicht bekannt. Das geplante Vorhaben innerhalb des Sondergebietes ist an das dortige Versorgungsnetz anzuschließen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter ist durch die geplante Neuplanung des Discounters mit einem gleichbleibenden bzw. nur unwesentlich ansteigenden Trinkwasserverbrauch zu rechnen. Es ist durch das bestehende Leitungsnetz der Stadt Bürstadt abgedeckt.

Die Planung für ein Bestandsgebiet löst somit keinen über die Bestandsnutzung hinausgehenden Wasserbedarf aus. Die Stadt Bürstadt hat im Übrigen keine Wassereigenversorgung, sondern wird beliefert. Die Förderrechte und tatsächlichen Wasserentnahmen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt bekannt und liegen dort gemäß den Jahresmeldungen der Wasserversorgungsbetriebe vor.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie durch Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Allerdings wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bürstadt keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.8.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Auf die Beachtung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung bei der Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.8.3 Abwasser

Die anfallende Menge an Abwasser (Schmutzwasser) wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Discounters Lidl durch die jeweils geplante Neuplanung analog zum Trinkwasserbedarf gleichbleiben bzw. nur unwesentlich ansteigen. Die Abwasserentsorgung wird über die kommunalen Abwasseranlagen gewährleistet. Die Marktneuplanung wird erneut an das Abwassernetz angeschlossen.

I.1.8.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) bei mind. 1,5 bar Fließdruck sowie tragfähige Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sicherzustellen sind. **Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung ergibt sich nach Angaben des vorsorgenden Brandschutzes des Landkreises zudem ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen gegenüber der DIN 14090.**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das zuständige Wasserversorgungsunternehmen „ENERGIERIED“ bereits darauf hingewiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ für das Plangebiet aus mindestens zwei Hydranten bereitgestellt werden kann, womit die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Belange des Brandschutzes sind im Übrigen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen bzw. mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

I.1.8.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung verlaufen keine oberirdischen Gewässer.

I.1.8.6 Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich erhöht, da die entsprechend baulich nutzbare Fläche auch bislang durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätze etc. im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung (GE) versiegelt werden konnte bzw. bereits versiegelt ist. Die zulässige Grundflächenzahl ist bislang im GE mit 0,8 festgesetzt. Hier erfolgt mit der neuen Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Sondergebiet eine gewisse Reduzierung, die allerdings durch die Möglichkeit der Überschreitung dieses festgesetzten Wertes durch Stellplätze,

Nebenanlagen etc. bis zu einem Wert von 0,9 wieder kompensiert wird. Bislang war im Gewerbegebiet keine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 zugelassen.

Eine deutliche Minderung des abzuleitenden Niederschlagswasseranfalls ergibt sich aus der durch die Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Entwurfsplanung beschlossenen Dachbegrünung auf mindestens 45 % der Dachfläche. Begrünte Dächer speichern anfallendes Niederschlagswasser und geben dies über die Bepflanzung und Verdunstung teilweise wieder in die Luft ab. Hierdurch entstehen positive Effekte für das innerstädtische Klima, die sich vor allem auch aus der Reduzierung der Flächenerwärmung durch die Begrünung ergeben. Die nicht auf dem Gründach gespeicherte Niederschlagswassermenge kommt zumindest mit deutlicher Verzögerung gegenüber einem herkömmlichen Dach in der Abwasseranlage an und trägt somit zu einem weiteren Entlastungseffekt bei. Die Planung des Sondergebiets wirkt sich somit trotz einer vergrößerten Gebäudegrundfläche und der zusätzlichen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,9 dennoch positiv auf die Belange der Niederschlagswasserableitung und die Belastung des Kanalsystems aus.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und damit zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, wird auch weiterhin (wie auch im bislang geltenden Bebauungsplan) festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Diese Festsetzung gilt jedoch ausdrücklich nur für Pkw-Stellplätze. Flächen, die einer stärkeren Verkehrsbelastung oder höheren Anforderungen unterliegen (z.B. öffentliche Verkehrsflächen, Fahrgassen innerhalb der Stellplatzflächen, Andienungsbereiche etc.) sind hiervon ausgenommen und können wasserdicht mit entsprechend tragfähigem Unterbau ausgebildet werden.

Aufgrund der Empfehlung, Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und dieses als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen, kann sich das Vorhaben gegenüber dem seitherigen planungsrechtlichen Zustand ggf. positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken. Im Hinblick auf die Herstellung von Zisternen ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten, sofern sie in einem Bereich eingebaut werden, der Grundwasserschwankungen unterliegt.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von Niederschlagswasser Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden sollten. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird zudem hingewiesen.

Für das Plangebiet ist gemäß Hinweisen der Unteren Wasserbehörde ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 88,5 müNN anzunehmen. Herangezogen wurden hier die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470 und 13488.

I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins bei Lampertheim in einer Entfernung von über 2 km im Südwesten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ₁₀₀ Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach

Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken. Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 13) (siehe Abbildung 8), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt wird, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dammbbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Diese Überschwemmungsgefährdung gilt gleichermaßen fast für das gesamte Stadtgebiet Bürstadts. Aufgrund dieser besonderen Situation kann es in bauaufsichtlichen Verfahren ggf. zu Auflagen und Genehmigungseinschränkungen kommen.

Weiterhin liegt der Planbereich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (siehe Abbildung 10). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von ca. 1,1 km östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Bei einer in Richtung des Rheins nach Nordwesten gerichteten Grundwasserströmung liegt das Vorhaben zudem im Abstrombereich des Wasserschutzgebietes, so dass jegliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

1.1.8.8 Grundwasserstand und Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind.

Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,5 Meter über Normalnull (müNN) liegt.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 2-4 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässetes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Den Bauherren bzw. deren Architekten wird daher empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen erscheinen aufgrund bereits bestehender Bebauung nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.10 Immissionsschutz

Durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch die Be- und Entladevorgänge und technische Geräte (Klimageräte) im Bereich der neu geplanten Lebensmitteldiscounternutzung im Sondergebiet werden Lärmemissionen erzeugt. Durch die Lage in einem Gewerbegebiet sind diese Emissionen aber gebietstypisch und erstrecken sich in einem üblichen Rahmen und durch die Nutzung als Lebensmittelmarkt, welche keine besonderen Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes stellt, ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm klassifizierter Straßen auszugehen. Nachdem der Lebensmitteldiscounter bereits vorhanden ist und entstehen keine weiteren wesentlichen planungsbedingten Lärmemissionen. Auch die im Bebauungsplan „Die Lächner“ festgesetzte benachbarte Mischgebietsfläche entspricht dem Trennungsgrundsatz in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), so dass hier auf Ebene des Bauleitplanverfahrens keine weitergehenden Gutachten oder spezielle Festsetzungen erforderlich erscheinen.

Da sich an den Nutzungen außerhalb des Sondergebietes gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ nichts ändert, sind Belange des Immissionsschutzes durch die Planung nicht wesentlich berührt. Immissionsschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist auch ohne Immissionsschutz-Festsetzungen vollzugsfähig.

Immissionsbegrenzungen ergeben sich unmittelbar aus den Vorgaben des BImSchG und sind in den bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

I.1.11 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Stadt Bürstadt geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Erweiterung bzw. Neuplanung durch die Anforderungen **des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Oktober 2015. **Diese wurde nur wenige Jahre später bereits wieder durch das aktuell geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) abgelöst.** Da **die Energiegesetzgebung des Bundes** auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung der geplanten Neuplanung erneut Änderungen ergeben haben, die für das Vorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die **Energiegesetzgebung** somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die **Energiegesetzgebung (derzeit GEG 2020)** in der zum Zeitpunkt der baulichen Erweiterung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Zur zweiten Entwurfsplanung hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, eine Begrünung von mindestens 45 % der Dachfläche festzusetzen. Zudem wurde auch beschlossen, dass mind. 45% der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage zu belegen ist. Damit wird die Einzelhandelsnutzung künftig einen wesentlichen Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energie leisten und mit dem begrünten Dachteil eine Reduzierung der Flächenerwärmung und zudem durch Verdunstungseffekte weitere positive Auswirkungen auf das innerstädtische Klima haben.

Um eine weitere ökologische Aufwertung des Plangebietes anzuregen, wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Darüber hinaus werden die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

I.1.12 Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung können Belange des Artenschutzes gegen die Planung stehen oder zumindest eine besondere Berücksichtigung erfordern, insbesondere bei der Rodung von Gehölzen.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durch einen Fachgutachter durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage) werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend wird hierbei auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Alle in den Festsetzungen genannten Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig.

I.1.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Beschränkung der Rodungszeit für den Höhlenbaum: Die Rodung des Höhlenbaumes muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Im Nachweisfall ist an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

V 02 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen muss daher außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- V 03** Gehölzschutz: Die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Die notwendigen Maßnahmen (Bauzaun o.Ä.) sind dabei im unmittelbaren Grenzbereich des formalen Geltungsbereiches zu realisieren.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahme ist innerhalb des Vorhabengebietes, in den Bereichen der Gehölzbestände am südlichen Rand des Plangebietes umzusetzen, sodass die angrenzenden Gehölzbestände bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme geschützt werden. Auf die Beachtung der DIN 18920 wird zudem hingewiesen.

- V 04** Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Baufeldfreimachung für die Durchführung des Abschiebens der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

- V 05** Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: Der im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude-Komplex wird als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Gebäudearbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit Gebäudearbeiten zugelassen werden können.

I.1.12.2 CEF-Maßnahmen¹

C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Quartierbaumes sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld des Plangebietes zu installieren; vorzusehen sind ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle 2FN oder 3FN; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Fledermauskästen wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Die Hilfsgeräte sind auf dem jeweiligen Baugrundstück / Eingriffsgrundstück anzubringen. Die gutachterliche Forderung der Anbringung „im funktionalen Umfeld“ ist fachlich begründet, jedoch auf Ebene der Bebauungsplanfestsetzungen zu unbestimmt, weshalb die Maßnahmen auf dem Baugrundstück selbst festgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person, d.h. die Anbringung der Hilfsgeräte, ist den Eingriffen voranzustellen. Eine konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung hat durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

I.1.12.3 FCS-Maßnahmen², Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.12.4 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

S 01 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschließen von (Probe-)Bohrlochern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz genannter Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

S 02 Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung ist zur fachgerechten Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Schutz von Insekten: Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

² FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Lampen sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen und nicht nach oben strahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Locke-ffekten seitens des Gutachters nicht formuliert worden, dennoch ist sie seit einigen Jahren planerischer Standard und als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textli-chen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Damit sollen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Leuchtmittel zur Reduzierung von beleuch-tingsbedingten Locke-ffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna geschaffen werden. Die Farbtemperatur von 3000 Kelvin ist aktueller Stand der Technik und durch die zuständigen Versorgungsunternehmen problemlos technisch zu realisieren. Bei einer weiteren Reduzierung der Farbtemperatur würde der Energieverbrauch der Leuchten wei-ter steigen, weshalb die festgesetzte Farbtemperatur als angemessener Kompromiss aus Insektenschutz und Energieeinsparung erachtet wird. Hier ist insbesondere auch zu be-rücksichtigen, dass in der näheren Umgebung künstliche Lichtquellen mit höheren Farb-temperaturen bestehen, die zu entsprechenden Locke-ffekten führen, so dass diese auf dem Vorhabengrundstück eine untergeordnete Rolle spielen dürften.

I.1.12.5 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Sicherung von Austauschfunktionen: *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechsel-beziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfoh-len, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Aus-tauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäu-gern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherren zu erwarten sind.

E 02 Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte bereits an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschla-gen werden entsprechende Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden – oder der Einbau entsprechend konzipierter Quartiersteine.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textlichen Festsetzungen berück-sichtigt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Damit sollen im Rah-men des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Habitatstrukturen zur Unterstützung von Fledermäusen geschaffen werden.

E 03 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: *Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Gewährleistung der Re-gionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formu-liert, dennoch ist sie zur Unterstützung und für den allgemeinen Schutz von Flora und Fauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB berücksichtigt. Mit dieser Maßnahme soll die

bisherige Artenvielfalt auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben.

I.1.13 Einzelhandel

In § 11 Abs. 3 BauNVO wird darauf verwiesen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, 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 sind. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. In der BauNVO ist damit die Geschossfläche für die Großflächigkeit maßgebend. Die Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind hingegen insbesondere vom Umsatz abhängig, und dieser wiederum ist eng mit der Größe der Verkaufsfläche verbunden. In der Praxis wird daher die Größe der Verkaufsfläche zur Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Das Verhältnis von Verkaufsfläche und Großflächigkeit ist Gegenstand des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 24.11.2005. Großflächigkeit beginnt danach bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Inhaltlich wird die Verkaufsfläche als der gesamte Teil der Geschäftsfläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Windfang, etc.

Für die geplante bestandsorientierte Erweiterung bzw. Neuplanung der Verkaufsfläche von bisher ca. 1.000 m² auf rund 1.200 m² wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt (siehe Anlagen zur Begründung), mit der die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens u.a. auf den zentralen Versorgungsbereich Bürstadts, aber auch der Nachbarkommunen untersucht und bewertet wurde. Im Rahmen der Untersuchung wird die Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens seitens des Gutachterbüros festgestellt.

Mit der Neuplanung und einhergehenden Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters Lidl um 200 m² Verkaufsfläche soll nach Angaben des Betreibers keine Sortimentserweiterung einhergehen, da alle Filialen des Unternehmens Lidl insbesondere auch im Bereich der wöchentlich beworbenen Sonderverkaufsware das gleiche Sortiment führen. Das künftige Sortiment des Filialisten entspricht somit auch nach der Neuplanung dem typischen und bislang bereits am Standort angebotenen Sortiment von Lidl. Die zukünftige Umsatzerwartung für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes soll bei rund 7,3 Mio. € (brutto) liegen.

Zusätzlich werden auf Anregung des Landkreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums Darmstadt vertragliche Begrenzungen einzelner Sortimente in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt. Zum Schutz der Innenstadt werden entsprechend der Empfehlung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) die zentrenrelevanten Randsortimente Papier- und Schreibwaren/Schulbedarf sowie Zeitschriften auf jeweils maximal 20 m² Verkaufsfläche vertraglich begrenzt. Eine weitergehende Begrenzung der Aktionswaren ist nicht erforderlich, da sie im Rahmen der Haupt- und Randsortimente enthalten sind (siehe Anlage 1.1 und 1.2). Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Stadt Bürstadt und der Firma Lidl vereinbart und ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Die vertragliche Sicherung hat den Vorteil, dass der Betreiber und die Stadt einvernehmliche Änderungen z.B. auf Grundlage fortgeschriebener Einzelhandelskonzepte vornehmen können. Denn eine planungsrechtliche Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf bestimmte Verkaufsflächenanteile und deren Verortung in den Bauvorlagen wäre in der Umsetzung aufgrund teilweise wöchentlich wechselnder Angebote und Angebotspräsentationen nicht zu kontrollieren.

Das Einzugsgebiet des Discounters beschränkt sich laut Gutachterbüro insbesondere aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland auf das gesamte Bürstädter Stadtgebiet aus. Im gesamten Einzugsgebiet ist nach Angaben des Gutachters ein Kaufkraftpotenzial von ca. 36,8 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Hierbei geht der Gutachter von einer Einwohnerzahl Bürstadts aus dem Jahr 2018 von 16.400 Einwohnern aus. Tatsächlich weist Bürstadt nach eigenen Daten (Stand 31.12.2019) ca. 17.100 Einwohner auf und dürfte somit über

eine größere Kaufkraft verfügen. Durch die aktuellen Wohnbauentwicklungen in Bürstadt (Sonneck) und Bobstadt (Langgewann) wird die Einwohneranzahl und damit auch das Kaufkraftpotential kurzfristig weiter ansteigen.

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens bezüglich der Prüfkriterien des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Baugesetzbuches ergab gemäß dem Gutachterbüro, dass das Vorhaben sämtliche Vorgaben der hessischen Landes- und Regionalplanung zur allgemeinen Genehmigungsfähigkeit sowie der räumlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßvorhaben einhält:

- Das Zentralitätsgebot ist für das Vorhaben eingehalten, da Bürstadt als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
- Da etwa 85 % der Umsätze des neu geplanten Discounters auf Kunden aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bürstadts entfallen werden und im Rahmen der geplanten Neubebauung von keiner Ausweitung des Einzugsgebietes auszugehen ist, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot.
- Weiter ist sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt. Es sind keine veränderten Beurteilungsgrundlagen gegenüber der Ist-Situation festzustellen. Der Standort übernimmt bereits gegenwärtig eine Nahversorgungsfunktion und es besteht sowohl eine fußläufige Anbindung an bestehende Wohngebiete als auch an den ÖPNV.
- Ferner werden die Beeinträchtigungsverbote gegenüber der Bürstädter Innenstadt, weiterer Nahversorgungsstandorte innerhalb von Bürstadt sowie anderer zentraler Versorgungsbeiriche weiterer Kommunen gemäß der Gutachten eingehalten.

Zusammenfassend ergab die Auswirkungsanalyse, dass die vorgesehene Neuplanung mit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes Lidl keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslöst. Die durch das Vorhaben ausgelösten möglichen Umsatzverteilungseffekte liegen demnach an allen untersuchten Standorten unterhalb städtebaulich relevanter Schwellenwerte. Somit können Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden. Bei der Neuplanung des Lebensmitteldiscounters ist von einer Stabilisierung und nachhaltigen Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion des Standorts, insbesondere für die fußläufig zu erreichenden Wohngebiete auszugehen.

Nachdem im Beteiligungsverfahren eine detailliertere Überprüfung von Gefährdungen bestehender Einzelhandelsgeschäfte in der Kernlage Bürstadt gefordert wurde, wurde durch den Gutachter nochmals eine ergänzende Erfassung des innerörtlichen Einzelhandelsbestands vorgenommen und der behördlichen Anregung dahingehend gefolgt, dass die als ggf. kritisch zu beurteilenden Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren in einem städtebaulichen Vertrag auf eine Verkaufsfläche von maximal je 20 m² begrenzt werden. Hierdurch können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf bestehende innerörtliche Anbieter ausgeschlossen werden. Letztlich besteht bislang keine entsprechende Flächeneinschränkung, so dass die innerstädtischen Anbieter durch die neue Planung sogar besser berücksichtigt werden können, als dies nach dem bisherigen Planstand selbst bei insgesamt kleinerer Gesamtverkaufsfläche der Fall war.

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Kampfmittelreste bislang nicht stattgefunden hat und bei Baumaßnahmen daher entsprechende Vorsicht geboten ist.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Aufgrund der weitestgehend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung, wird kein weitergehender Bedarf für Festsetzungen oder örtliche Bodenerkundungen gesehen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die mit vorliegender Planung geänderten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend festgesetzte Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt der Art „Lebensmittelmart“. Im üblichen Rahmen städtebaulicher Festsetzungen wird die Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 1.200 m² begrenzt, wobei ergänzend festgesetzt ist, dass ein Flächenanteil von maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche für die üblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Bereich der Nicht-Lebensmittel (Non-Food) genutzt werden darf. Hiermit wird der städtebauliche Rahmen für den Lidl-Markt mit der geplanten Neuplanung bestimmt.

Andere Nutzungen als die textlich zugelassenen Nutzungen sind unzulässig, wodurch die im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen abschließend und hinreichend genau bestimmt sind.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet wird auf 10,0 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Straße „Die Lächner“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgesetzt. Die Festsetzung auf 10,0 m ist ausreichend, um auch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung innerhalb der maximal zulässigen Höhe zu errichten. Das künftige Gebäude wird somit niedriger sein als die bestehenden Gebäude der näheren Umgebung und auch niedriger als die bislang im Plangebiet zugelassene Gebäudehöhe gemäß dem bislang geltenden Bebauungsplan. und sich somit am südwestlichen Ortsrand positiv auf das Ortsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft auswirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Hier wird mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Überschreitung um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) dem Stellplatzbedarf der Sondergebietsnutzung Rechnung getragen. Hiermit wird eine höhere Ausnutzung von bereits beplanten und überwiegend seit Jahren genutzten Flächen im Innenbereich bevorzugt, um alternative Neuplanungen im Außenbereich zu vermeiden. Eine Kompensation der Überschreitung der Kappungsgrenze (0,8) um einen Wert von 0,1 wird durch die Festsetzung von versickerungsaktiven Stellplatzoberflächen sowie die festgesetzte anteilige Dachbegrünung erreicht. Da der Discounter in der typischen eingeschossigen Bauweise errichtet ist und auch so entsprechend neu errichtet werden soll, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ebenfalls 0,6 festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind nur die Flächen von Vollgeschossen anzurechnen, weshalb die Geschossflächenzahl bei nur einem Geschoss ohnehin nicht über das Maß der Grundflächenzahl hinausgehen kann.

Des Landschafts- und Ortsbildes wegen darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen zur Herstellung einer Werbeanlage (Werbepylon) im Sondergebiet auf einer Fläche von 25 m² um maximal 5 m überschritten werden. Damit bleibt auch die Höhe entsprechender Werbeanlagen im Bereich der aktuell im Umfeld bestehenden bzw. nach bisherigem Bebauungsplan zugelassenen Gebäudehöhen.

I.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, damit insbesondere eine adäquate Bebauung und Andienung für das Vorhaben ermöglicht werden kann und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer optimierten Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden kann. Hier wurde im Rahmen des Ankaufs eines Grundstücksstreifens aus dem südlich benachbarten Grundstück vereinbart, dass dort bis an die neue Grenze heran gebaut werden darf. Die Abstandsflächen des Lebensmittelmarktes und des benachbarten Gebäudes der Natursteinfirma überlagern sich nicht. Die Abstandsflächen sind gegenseitig per Baulast zu sichern.

Die Lage und Ausrichtung des neu geplanten Discountermarkts-Lidl auf der Grundstücksfläche und die Andienung für den Lieferverkehr wurde zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzflächen sowie um den Lieferverkehr direkt über den „Weidenweg“ zu erschließen nochmals in der Konzeptplanung des Betreibers angepasst. Hierdurch kann eine Sicherheitsgefährdung für die Kundschaft durch Rangierverkehre der Anlieferung weitgehend ausgeschlossen werden, da die Anlieferung nicht mehr über die Parkplatzfläche erfolgen soll. Das neu geplante Gebäude wurde im Rahmen der überarbeiteten Planung unter Einbeziehung des zusätzlichen Geländestreifens aus der benachbarten Gewerbefläche optimiert und kann hierdurch vollständig aus der Bauverbotszone der Bundesstraße herausgehalten werden. Dadurch wird allerdings der straßenrechtlich einzuhaltende Abstand von 20 m an der Lampertheimer Straße (Bundesstraße) durch Ausweisung von Stellplätzen nicht mehr durchgehend eingehalten, wobei auch im heutigen Bestand dieser Abstand durch Stellplätze bereits unterschritten wird. Die Zustimmung hierzu wurde seitens Hessen Mobil in Aussicht gestellt, soweit nur Stellplätze die als „nicht notwendig“ über den satzungsgemäßen Stellplatzbedarf hinausgehen in diesem Planungsbereich vorgesehen sind. Dieser satzungsgemäß herzustellende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der Bauverbotszone gewährleistet.

Im bislang und für die Grundstücke „Marmor Ohl“ auch weiterhin geltenden Bebauungsplan wurde keine Bauweise festgesetzt. Das Baufenster des Gewerbegrundstücks geht bis an die Nachbargrenze Lidl heran (bzw. im bisherigen B-Plan darüber hinaus auch als zusammenhängendes grundstücksübergreifendes Baufenster bis auf das Lidl-Grundstück), so dass bei eventuellen künftigen Veränderungen im Bereich Marmor Ohl auch an die Grenz wand des Lidl-Marktes angebaut werden könnte. Hier hat die Bauaufsichtsbehörde weitreichende Ermessensspielräume für die Zulassung einer Grenzbebauung auf dem Gelände Marmor-Ohl aber aufgrund der freigestellten Bauweise auch die Möglichkeit, Gebäude mit Grenzabstand zuzulassen. Der Nachbar wird somit in seiner Baufreiheit im Rahmen des bisher geltenden Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die auf dem Nachbargrundstück bestehende Lager- und Produktionshalle hat keine besonderen Anforderungen an deren Belichtung oder Belüftung.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m, kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Diese Festsetzung wird unverändert aus der bisher geltenden Bauleitplanung übernommen, um bereits bestehende, im Sinne einer flexibleren Objektplanung getroffene Ausnahmeregelungen nicht unnötig zu beschneiden. Erforderliche Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung sind davon unberührt einzuhalten, sodass diese Ausnahmeregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennen lässt.

Werbeanlagen sind in der Sondergebietsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig und müssen auf allen Grundstücken (auch in den Gewerbeflächen) einen Abstand zum Fahrbahnrand der B 44 von mindestens 40 m (Baubeschränkungszone nach FStrG) aufweisen, um Blendwirkung und Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

Es wird zur eindeutigen Bestimmtheit festgesetzt, dass Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) sowie Stellplätze mit ihren Einfahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig sind.

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich an der Straße „Weidenweg“ zulässig, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Bundesstraße sowie der Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet „Die Lächner“ nicht weiter einzuschränken.

I.2.3 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bereits durch die bisherige Bauleitplanung zulässige Nutzung als Gewerbegebiet sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die festgesetzte Dachbegrünung wird sich diesbezüglich sogar positiv auswirken.

Mit der Bebauungsplanänderung werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel 1.1.7) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel 1.1.12) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Durchgrünung des Plangebietes wird eine zwingende Dachbegrünung und zur Nutzung regenerativer Energieformen die Photovoltaiknutzung festgesetzt. Die Photovoltaiknutzung ist bei einem Satteldach vor allem auf der Südseite der Dachfläche sinnvoll. Beide Festsetzungen, sowohl der Dachbegrünung wie auch der Photovoltaiknutzung führen zu einem deutlich höheren statischen Aufwand und somit auch zu zusätzlichen Baukosten. Nachdem die Markterweiterung gegenüber dem Bestandsgebäude nur ca. 20% betragen wird, erscheint die Festsetzung von Teilflächen für die Photovoltaik und Dachbegrünung auch in Abwägung zu den wirtschaftlichen Belangen angemessen. Hier ist angedacht, die PV-Anlage auf der Südseite des Daches herzustellen und die Dachbegrünung auf dessen Nordseite. Weil zudem auch technische Einrichtungen auf der Dachfläche unterzubringen sein werden (Klimageräte, Rauchwärmeabzüge etc.) wird der nachzuweisende Flächenanteil für die Photovoltaik und die Dachbegrünung auf jeweils 45 % der Gesamtdachfläche festgesetzt. Seitens des Vorhabenträgers kann selbstverständlich auch ein größerer Dachflächenanteil entsprechend begrünt oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Eine Überlagerung der begrünter Dachfläche durch Photovoltaikelemente ist bereits als technisch machbar nachgewiesen und könnte somit ebenfalls realisiert werden.
- Um die Durchgrünung des „Sonstigen Sondergebietes“ zu gewährleisten und auch um die Flächenerwärmung durch Verschattung zu minimieren, ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Die Bäume im unmittelbaren Bereich von Stellplatzflächen (Abstand zu Stellplätzen kleiner 1,0 m) sind zudem durch einen geeigneten Anfahrtschutz (z.B. Hochbordsteine, Baumschutzbügel) vor Beschädigungen zu schützen. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RAST 06 freizuhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestandsbäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf die geforderte Baumanzahl anzurechnen.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherren und Architekten wird

in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig wird.

- Um weitere „Grün-Akzente“ zu setzen, bzw. die bauliche Nutzung ökologisch weiter aufzuwerten wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie sonstige zu beachtende Regelungen, Hinweise und Empfehlungen

Aus Gründen des Stadt- und Straßenbildes werden einige wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Einfriedungen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

Zur Beibehaltung des Gebietscharakters sind ausschließlich matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig. Dachaufbauten sind wie bisher ebenfalls zulässig, wobei ausdrücklich auch Solaranlagen benannt werden, um deren ökologischen Nutzen hervorzuheben.

Für Einfriedungen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, da diese als ortstypisch zu beurteilen sind. Darüber hinaus werden aber auch Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zugelassen, um hiermit weitere Begrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Einfriedungen im Plangebiet sollen - mit Ausnahme von „grünen Einfriedungen“ in Form von Hecken - offen gestaltet sein, weshalb z.B. auch keine Mauern zulässig sind. Aufgrund der ungeklärten rechtlichen Einordnung von Einfriedungen mit Gabionenelementen wird klargestellt, dass auch Gabionenelemente als „mauerartige Einfriedung“ nicht zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen. **Zudem ist auch die Berücksichtigung der textlich festgesetzten Artenschutzmaßnahmen darzustellen (Art, Umfang und Lage).**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Bei mehr als drei Stellplätze entlang einer Nachbargrenze ist eine Baulast einzutragen, bzw. die nachbarliche Zustimmung im bauaufsichtlichen Verfahren einzuholen. **Es handelt sich in diesem Fall um eine genehmigungsbedürftige Abweichung von den Regelungen des § 6 Abs. 10 HBO.**

I.3 Vorprüfung des Einzelfalls (Verkaufsfläche)

Als Voraussetzung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hat der Gesetzgeber bestimmt, dass mit der Planung keine Vorhaben begründet werden dürfen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Das UVPG legt für großflächige Einzelhandelsvorhaben entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Anlage 1, Ziffer 18.8 fest, dass bei Bauleitplanverfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage 2 zum UVPG entsprechend nachfolgender Kriterien.

Ein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als Ergebnis der Vorprüfung insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung nicht festgestellt.

I.3.1 Merkmale des Vorhabens

Das Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes Bürstadts auf bereits als Gewerbegebiet beplanten Flächen. Der Standort wird bereits als Lebensmitteldiscounter genutzt. Die Größe des geplanten Vorhabens (Objektplanung des Projektentwicklers) liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche, ab dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Vorhaben im Außenbereich zwingend erforderlich wäre. In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere unter Würdigung der Vornutzung keine Hinweise, die auf wesentliche Umweltauswirkungen schließen lassen.

Die Abfallerzeugung des Vorhabens bewegt sich im üblichen Rahmen. Die Vorgaben für die stoffliche Verwertung von Abfällen werden durch den Marktbetreiber berücksichtigt.

Umweltverschmutzungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Planungsbedingte Veränderungen in Bezug auf die Lärmemissionen des Vorhabens werden gegenüber den Emissionen im aktuellen baulichen Bestand als unwesentlich erachtet. Belästigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Ein besonderes Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, besteht nicht. Es werden im Wesentlichen Lebensmittel angeliefert und verkauft. Die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften am Arbeitsplatz werden beachtet.

I.3.2 Standort des Vorhabens

Der Planbereich des Sondergebietes im Rahmen des Bebauungsplans und damit der geplante Standort für die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Bürstadt auf einem Areal zwischen dem Weidenweg im Norden, der Bundesstraße 44 im Westen sowie im Süden und der Straße „Die Lächner“ im Osten. Der Weidenweg dient für das Vorhaben auch als Erschließungsstraße.

Im Gewerbegebiet „Die Lächner“ sind überwiegend Handwerksbetriebe, Bauunternehmen, Kfz-Betriebe und eine Tankstelle, vereinzelt mit betriebszugeordneten Wohnungen vorzufinden. Außer Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben sowie einem Geschäft für Angelsportbedarf und einem Lebensmittelvollsortimenter nördlich des Weidenweges gibt es hier derzeit keine Einzelhandelsnutzung.

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes und dessen Umgebung wird aufgrund der Innerortslage und Lage an der Bundesstraße 44 als vergleichsweise gering bewertet. Wesentliche Auswirkungen auf umliegende Siedlungsflächen werden nicht erwartet. Naherholungsflächen, Forstflächen und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

Die Belange von Grundwasser und Boden werden nicht stärker als bisher beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind wegen der Lage in seit langer Zeit baulich genutzten Flächen sehr gering.

Besondere Betroffenheit von Schutzgütern kann nicht festgestellt werden.

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, liegen nicht vor.

Die Nahversorgungsqualität und Versorgung des Stadtgebietes und der Stadtteile Bürstadts wird gesichert und verbessert. Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Nachbarkommunen erkennbar. Ein Bereich mit besonders hoher Bevölkerungsdichte liegt nicht vor.

In amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale liegen innerhalb des Planbereiches nicht vor.

I.3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung durch Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind gering. In unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet befinden sich Wohnnutzungen sowie Gewerbebetriebe. Die Beeinträchtigungen benachbarter Gewerbeflächen und der dort lebenden Bevölkerung (betriebszugehöriges Wohnen) infolge der Bautätigkeit sind auf einen überschaubaren zeitlichen Rahmen begrenzt und stellen keine außergewöhnliche Belastung dar. Die Neuplanung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters soll zur besseren Grund- oder Nahversorgung des Bereiches südwestlich der beiden Bahnlinien Mannheim-Frankfurt und Bensheim-Worms beitragen und hat diesbezüglich positive Auswirkungen auf diesen Bereich.

Auch die bezüglich des geplanten Vorhabens erstellte Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO kommt zu dem Ergebnis, dass der Lebensmittelvollsortimenter potenziell zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bürstadt oder im Einzugsgebiet oder auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung führt. Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Nachbarkommunen Biblis und Lampertheim ist festzustellen, dass eine Gefährdung der lokalen Grundversorgung in Biblis durch das Vorhaben in Bürstadt ausgeschlossen werden kann. Das Vorhaben in Bürstadt wird auch keine Auswirkungen in der Kernstadt von Lampertheim haben, weder im zentralen Versorgungsbereich, wo es keine Wettbewerber gibt, noch in der Versorgung der Bevölkerung, deren Einrichtungen ihren Schwerpunkt im Gewerbegebiet im Osten der Stadt haben, und ansonsten über das Stadtgebiet verteilt sind. Auf die Ausstattung mit Geschäften der Grundversorgung im Lampertheimer Stadtteil Hofheim hat der geplante Lebensmittelvollsortimenter ebenfalls keine Auswirkung, denn die Einwohner müssen sich ohnehin auch auswärts versorgen.

Zudem ist die Stadt Bürstadt durch die Bahnlinien Bensheim-Worms und Mannheim-Frankfurt in vier Quadranten geteilt. Der nordöstliche Quadrant ist im Wesentlichen durch Gewerbenutzungen geprägt. In den drei anderen Quadranten überwiegt die Wohnnutzung. Der vorliegende Handelsstandort im Süden der Stadt dient der fußläufigen Versorgung des südwestlichen Quadranten und liegt in einer bequem mit dem Fahrrad erreichbaren Entfernung zu allen anderen Wohnquartieren der Stadt Bürstadt. Der südliche Nahversorgungsstandort ergänzt in idealer Weise die im Übrigen stark auf einen am nördlichen Stadtrand gelegenen Versorgungsstandort fokussierte Einzelhandelsstruktur der Stadt. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 17.100 (Stand 31.12.2019) leben fast 13.500 Bürger in Bürstadt und nur etwa 3.600 Bürger in den Stadtteilen. Neben dem nördlichen und südlichen Nahversorgungsstandort in der Stadt besteht ein weiterer Standort im Osten der Stadt. Auch für die Stadtteile ergeben sich aufgrund der Versorgungsstruktur einigermaßen kurze Wege zu den Einzelhandelsmärkten. Zur Versorgung der städtischen Bevölkerung kommen noch Streuumsätze aus etwa 2.225 Einpendlern sowie aufgrund der guten Lage des Lidl-Marktes nahe dem Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B47 und B44 auch weitere Streuumsätze von Verkehrsteilnehmern dieser Bundesstraßen hinzu, für die der Standort im Sinne der mittelzentralen Funktion Bürstadts eine ergänzende Versorgungsfunktion aufweist.

Insgesamt können keine erheblichen Auswirkungen der Planung festgestellt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens wie Bodenversiegelung, Lärmemissionen, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wären bei entsprechender Planungsentscheidung (Gebäudeabbruch, Flächenentsiegelung) ganz oder teilweise umkehrbar. Die Nahversorgungsfunktion soll jedoch langfristig gesichert werden, sodass von entsprechenden Szenarien derzeit nicht auszugehen ist.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung erfolgt auf Grundlage notarieller Verträge (Zukauf eines Grundstücksstreifens aus dem Gelände Marmor Ohl) sowie einer entsprechenden Teilungsvermessung. Veränderungen in der Flächenabgrenzung öffentlicher Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Seitens der Stadt Bürstadt ist daher kein Umlegungsverfahren erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und -nutzung mit Flächenversiegelung durch Gebäude und Pflasterflächen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Stadt Bürstadt liegen bislang keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten in dem Plangebiet vor. Im Verlauf des Planverfahrens wird jedoch noch ein Artenschutzbeitrag ergänzt, der ggf. weitergehende Informationen bringt, die dann auch zu ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans führen können.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im beplanten Innenbereich keine wesentlich anderen, vor allem keine negativeren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Die Belange von Natur und Landschaft werden insgesamt angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherigen Bauleitplanungen.

Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Im bestehenden Bebauungsplan gibt es in dem Planbereich keine Gehölzfestsetzungen oder zu erhaltenden Strukturen, sondern nur grundsätzlich bebaubare Flächen innerhalb und außerhalb von Baugrenzen. Der vorliegende neue Bebauungsplan beinhaltet vor allem innerhalb der im Wesentlichen von planungsrechtlichen Änderungen betroffenen Sondergebietsfläche verschiedene Festsetzungen, die zur Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen.

So wird beispielsweise im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna zu verwenden sind.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird für das Sondergebiet bestimmt, dass je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. **Bei Erhalt bestehender Bäume im Parkplatzbereich sind diese auf die festgesetzte Anzahl anzurechnen.** Die festgesetzte Anpflanzung im Bereich der Stellplätze ergibt sich zwar erst konkret aus der Stellplatzplanung. Die Festsetzung ist aber bestimmt und die Umsetzung im bauaufsichtlichen Verfahren nachvollziehbar darzustellen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Laubbäume gemäß der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Hierdurch sollen die befestigten Freiflächen im Bereich des Parkplatzes zur Minimierung der Flächenerwärmung zumindest teilweise verschattet werden und zudem auch möglichst günstige Bedingungen für den Artenschutz geschaffen werden. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichttraumprofil gemäß RAS 06 freizuhalten, um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und u.a. auch Sichtbehinderungen auszuschließen. Ergänzende Begrünung besteht bereits zwischen Fahrbahnrand der Bundesstraße und dem Baugrundstück in Form einer dichten Gehölzreihe auf den begrünten Böschungflächen des Bundesstraßenflurstücks.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch diese Festsetzung wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Bei Betrachtung der grundsätzlich im Bereich von leerstehenden Gebäuden potentiell vorkommenden Arten beschränkt sich die Betrachtungsrelevanz auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel. Für die letztgenannte Gruppe können Verbotstatbestände durch eine Festlegung des Abbruchzeitraumes im Rahmen der Abbruchgenehmigung ausgeschlossen werden. Aufgrund des heutigen Zustandes der intakten und dichten Gebäudehülle sind dort keine Fledermäuse zu erwarten. Dennoch wird der diesbezügliche Hinweis gegeben, fledermausgeeignete Strukturen von Hand zu entfernen. Verbotstatbestände können zudem durch die Beschränkung von Ausführungszeiträumen vermieden werden. Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf den Artenschutz in jedem Fall, ggf. unter zeitlichen Auflagen vollzugsfähig.

Es sind nach Ergebnis des entsprechenden Fachbeitrags keine unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Im Rahmen üblicher Schutzmaßnahmen können, insbesondere durch die zeitliche Steuerung der notwendigen Arbeiten, Artenschutzkonflikte ausgeschlossen werden, sodass keine Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich wird.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch das vorliegende Bauleitverfahren nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch den Nutzungsbestand bzw. die bereits planungsrechtlich bestimmten Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung des Plangebiets.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wird am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits beplanten Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.02.2020 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.03.2020 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen beraten. Die sich hieraus ergebende Entwurfsplanung wurde am 24.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt **wurde** die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 durchgeführt. Die Bürger **hatten** während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. **Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern oder sonstige Äußerungen zur Planung von Bürgerseite gingen nicht ein.**

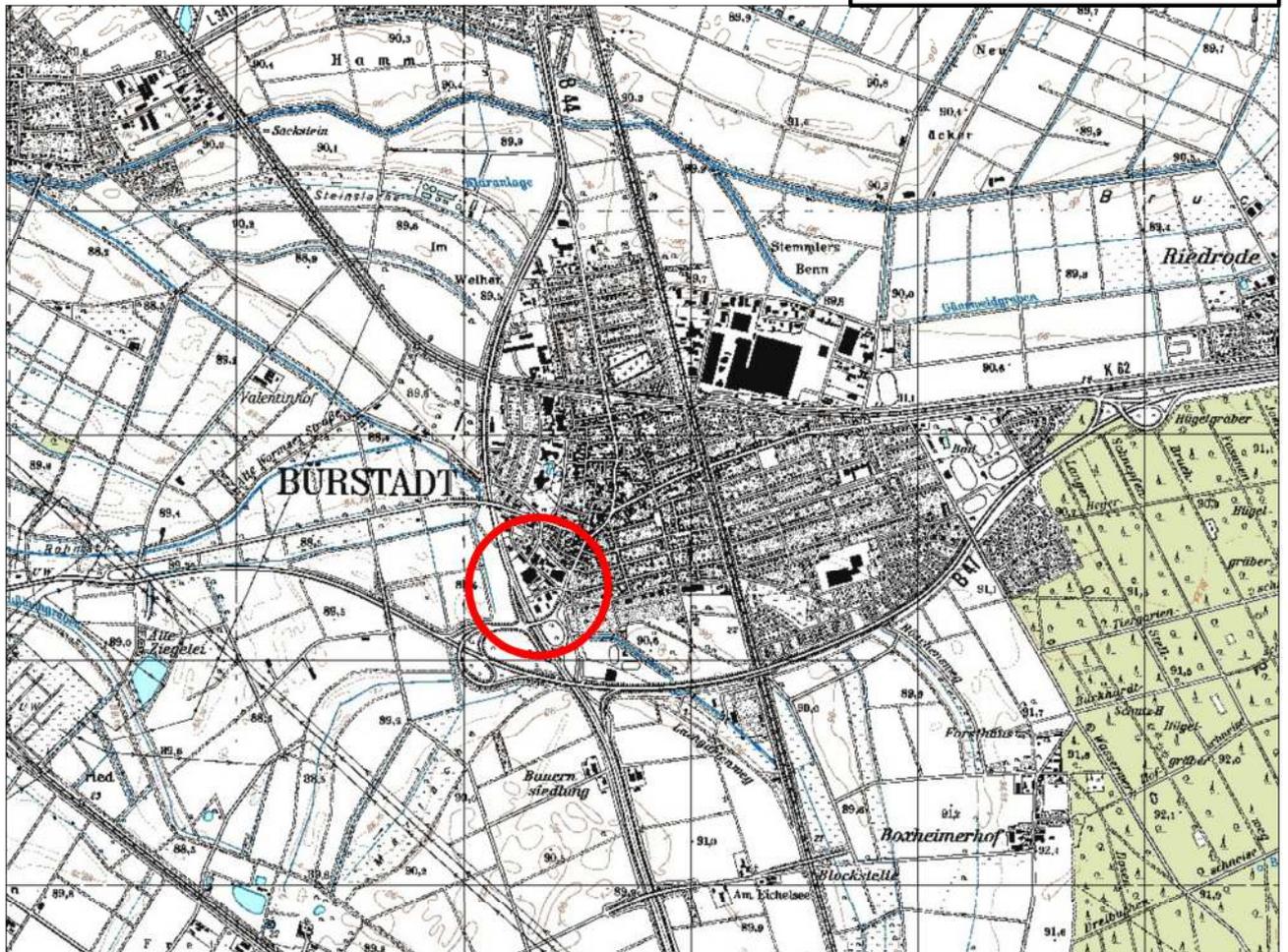
Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **wurden** mit Schreiben vom 14.04.2021 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen **wurde** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.05.2021 gegeben.

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung **eingegangenen** Stellungnahmen **wurden** der Stadtverordnetenversammlung anschließend zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrenfortgang vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans waren im Rahmen der angemessenen Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan konnte daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am __.__.2021 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Die Lächner“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.321
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_1000_A4
bearbeitet:	LH/MK/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



Stadt Bürstadt

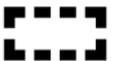
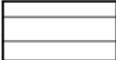
5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/1 (teilweise), Nr. 4/5 (teilweise) und Nr. 5



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 26.01.2021

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	Versorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgestaltung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, LR1: Leitungsrechte zugunsten der Open Grid Europe GmbH LR2: Leitungsrechte zugunsten der EWR AG	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Umgestaltung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungs-/Überschwemmungsgefahr	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Bauverbotszone der Bundesstraße (B 44)	§ 9 FStrG

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt" (§ 11 BauNVO)	0,6	0,6	I	10,00

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 01.02.2020

Förmliche öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. vom 10.02.2020 bis 13.03.2020

In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.

Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 03.02.2020

Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 24.02.2021

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 10.04.2021

Erneute öffentliche Auslegung des zweiten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

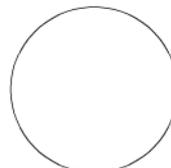
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 14.04.2021

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



Siegel

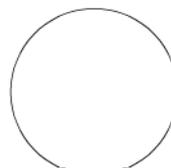
Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin



Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/1 (teilweise), Nr. 4/5 (teilweise) und Nr. 5

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Versorgungsleitungen unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, LR1: Leitungsrechte zugunsten der Open Grid Europe GmbH § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB LR2: Leitungsrechte zugunsten der EWR AG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Gebäude Bestand

Niederrückendes Gebäude

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungs-/Überschwemmungsgefahr § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Bauverbotszone der Bundesstraße (B 44) § 9 FStrG

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt" (§ 11 BauNVO)	0,6	0,6	I	10,00

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 26.01.2021

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 01.02.2020

Förmliche öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 10.02.2020 bis 13.03.2020

In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.

Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 03.02.2020

Beschluss des zweiten Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 24.02.2021

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 10.04.2021

Erneute öffentliche Auslegung des zweiten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 14.04.2021

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

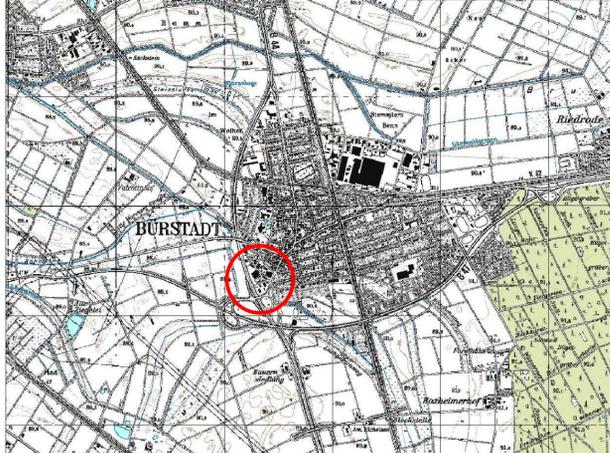
Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den
Unterschrift Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den
Unterschrift Bürgermeisterin

(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-015-05



Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.321
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_1000
bearbeitet:	LH/MK/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de