

Der Vorsitzende des Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung

Einladung

Hiermit lade ich Sie zu einer **Öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung** ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 23.06.2021, 19:00 Uhr
Ort, Raum: Bürgerhaussaal, Rathaus, Rathausstr. 2, 68642 Bürstadt
Sitzungsnummer: XIX/BAU/003

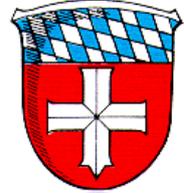
Tagesordnung:

1. Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Oberschultheiß-Schremser-Straße" XIX/BA/0017
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
2. Bebauungsplan "Die Lächner", 5. Änderung XIX/BA/0018
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
3. Bebauungsplan "Kommunaler Betriebshof" in Bürstadt XIX/BA/0019
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan
4. Bebauungsplan "Mainstraße Nord" XIX/BA/0020
Sachstandsbericht
5. Beethovenplatz / das weitere Vorgehen XIX/BA/0021
Sachstandsbericht
6. Anfragen und Mitteilungen
7. Grundstücksangelegenheit XIX/BV/0011

Für interessierte Bürgerinnen und Bürger besteht die Gelegenheit, unmittelbar vor Eröffnung der eigentlichen Sitzung, Fragen zu den auf der Tagesordnung ausgewiesenen Themen zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Felix Koch
Ausschussvorsitzender



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0017 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann
Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"	
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt:

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße" 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.

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	28.06.2021
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	23.06.2021
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	14.07.2021

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in der Stadt Bürstadt**

- hier: a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt. Die beiden Teilgeltungsbereiche weisen eine allgemeine Wohnbebauung mit einigen wenigen anderen nicht störenden Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, Soziale Einrichtung) auf. Die Wohngebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Einige wenige Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Boxheimerhofstraße bestehen zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, die aufgrund einer relativ flachen Dachneigung auch nicht wesentlich höher sind als die höheren zweigeschossigen Gebäude in den beiden Teilgeltungsbereichen. Vereinzelt gibt es bereits Wohngebäude in zweiter Reihe (im straßenabgewandten Grundstücksteil) und es liegen auch unterschiedliche bauliche Tiefen der straßenseitigen Bauzeile vor. Die Grundstücke sind mit ca. 38,50 m im Teilbereich 1 und bis zu knapp 44,0 m Tiefe im Bereich im Teilgeltungsbereich 2 sehr groß. Die älteren Gebäude in den Planteilgebieten stammen aus den 60er Jahren und wurden in einigen Fällen bereits durch neuere Gebäude ersetzt oder umgebaut und modernisiert. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke wird in den Planteilbereichen ebenso wie in anderen vergleichbaren Lagen des Stadtgebiets noch ein gewisses Nachverdichtungspotential gesehen, das im Zuge künftiger Neubebauung oder bei Umbauvorhaben genutzt werden könnte. Der vorliegende Bebauungsplan soll hier den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.

In einem Bereich nördlich der Ober-Schultheiß-Schremser-Straße und einem Bereich nördlich der Kettelerstraße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ der Grundstücke oder alternativ auch eine tiefere Bebauung über die bisherige hintere Bauflucht hinaus vorbereitet bzw. zugelassen werden. Nachdem im betreffenden Bereich bislang nur Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, jedoch keine Hauptnutzung, ist ein Einfügen nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. Lage auf dem Grundstück für eine Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil überwiegend nicht gegeben.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, die Bebauungspläne „Oberschultheiß-Schremser-Straße A“ und „Kettelerstraße A“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Die zunächst getrennt beschlossene Aufstellung von zwei Bebauungsplänen wurde daher für den zusammengefassten Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen als ein Aufstellungsbeschluss am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 43.254 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 17.302 m² ergibt. 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 (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.11.2019 beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Entwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.04.2021 hingewiesen wurde. Daneben wurden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Rathaus war jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wurde durch die Einstellung der Entwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit bestand, sich beim Bürgerbüro der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit elektronisch beim Bauamt abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.05.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung 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) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.
- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- c) Der Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Bestandspläne Teilgeltungsbereich 1 und 2), wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom März 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Bürstadt, den 16.06.2021
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. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
6. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
7. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
8. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
9. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PTI12, Mainz
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
12. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
13. EWR Netz GmbH, Worms
14. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
15. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
16. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
17. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
18. Kläranlage Bürstadt
19. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
20. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
21. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung B: Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wiesbaden
22. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Darmstadt
23. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
24. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
25. Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim
26. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
27. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
28. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herr Uwe Schwara, Bürstadt
29. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
30. Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
31. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
32. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
33. Wasserverband Bürstadt
34. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
35. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
36. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Herr Dr. Jörg Weise, Wettenberg
37. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
38. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
39. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
40. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell
41. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim

42. Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
43. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
44. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden
45. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
46. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
47. Magistrat der Stadt Lampertheim
48. 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 eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
6. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
7. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
8. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
9. EWR Netz GmbH, Worms
10. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
11. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
12. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
13. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
14. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
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. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
19. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
20. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 21.05.2021 abgelaufen ist und keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt des vorgelegten Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes 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
Ergebnis Ausdruck zu TG 1 über BIL-Portal vom 20.04.2021, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
Stellungnahme vom 18.05.2021, Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021 #046
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
Ergebnis Ausdruck für TG1 über Online-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: #20210413-0435
Ergebnis Ausdruck für TG2 über Online-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: #20210413-0441
4. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
Stellungnahme vom 30.04.2021, Aktenzeichen: TÖB-41
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen
Ergebnis Ausdruck für TG 1 über BIL-Portal vom 14.04.2021, Aktenzeichen: ohne
6. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
Stellungnahme vom 07.05.2021, Aktenzeichen: ohne
7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
Stellungnahme vom 19.04.2021, Aktenzeichen: A III.3 Da 86-2021
8. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
Ergebnis Ausdruck für TG1 über BIL-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: 20210401661
Ergebnis Ausdruck für TG2 über BIL-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: 20210401666
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
Stellungnahmen für TG 1 + TG 2 vom 11.05.2021, Aktenzeichen: ohne
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 werden zur Behandlung vorgeschlagen:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
Stellungnahme vom 14.04.2021
Aktenzeichen: 45-60-00 / K-IV-476-21**

Inhalt:

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“

Fachliche Beurteilung:

Der Hinweis des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Hinweis auf konkret berührte Belange, weshalb eine weitergehende Berücksichtigung dieser Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
Stellungnahme vom 21.05.2021
Aktenzeichen: TÖB-2021-1617

Inhalt:

„der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung betroffenen Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Begründung

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Es wird ausgeführt, dass im Rahmen der offenen Bauweise u.a. auch Hausgruppen möglich sind, diese jedoch aufgrund der "kleinteiligen Eigentumsstruktur" nicht zu erwarten sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die im Teilgeltungsbereich 2 nebeneinander gelegene, unbebaute Grundstücke 648/3, 648/4 und 648/5 hin. Auf dem Grundstück 648/3 wäre bei einer maximalen Gebäudelänge von 35 Metern mit Ausrichtung zur Wolfstraße eine Hausgruppe mit bis zu 6 Wohneinheiten durchaus denkbar. Auch können hier durchaus mehrere Hausgruppen innerhalb des Baufensters entstehen. Wir bitten, dies in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Fachliche Beurteilung:

Städtebau-, Bauplanungs-, und Bauordnungsrecht

Begründung

Die Aussage der Begründung ist zutreffend, da auch im Bereich der nebeneinanderliegenden Grundstücke allenfalls zwei Grundstücke zusammengelegt werden können. Das dritte Grundstück befindet sich im Eigentum einer Kirchengemeinde und wird nur auf Erbpachtbasis zur Bebauung zur Verfügung stehen, oder für ein kircheneigenes Wohnprojekt genutzt. Eine Bebauung mit Hausgruppen ist grundsätzlich möglich und planungsrechtlich zulässig, wird jedoch in Kenntnis der Eigentumsverhältnisse auch hier nicht erwartet. Genau diese Aussage wurde in der Begründung getroffen. Im Übrigen spricht ja auch nichts gegen Hausgruppen als verdichtete Bauweise.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Begründung der Überschreitung der GRZ weisen wir darauf hin, dass eine bloße Aufzählung der Ausnahmetatbestände als Begründung nicht ausreichend ist. Wir empfehlen, hier kurz die Beweggründe für die Ausnahmen aufzuführen.

Zu den Festsetzungen

A.2.1. Grundflächenzahl - Weitere Überschreitungen

Im Hinblick auf die unter A.6.1. getroffene Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser und den unter C.1.2. erfolgten Hinweis zur Gefahr von Starkregenereignissen und dem städtischen Kanalnetz regen wir an, die Überschreitung der zulässigen Grundfläche über den Wert von 0,7 hinaus für die Herstellung von Tiefgaragen auf einen maximalen Wert zu beschränken, die Festsetzung eindeutig als Ausnahme zu formulieren und diese Überschreitungsmöglichkeit von weiteren Bedingungen abhängig zu machen (z. B. zum Umgang mit Niederschlagswasser).

Der Empfehlung wird gefolgt und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend ergänzt. Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind Zufahrten und ggf. auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die entsprechend höhere Bodenversiegelung wird zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser oder Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert. Eine besondere Regelung ist für Tiefgaragen aufgenommen, durch die der Wert der zulässigen baulichen Nutzung unter der Voraussetzung einer begrünter Tiefgaragendecke weiter erhöht werden kann. Hiermit sollen Tiefgaragen „gefördert“ werden, um durch die Verlegung des Parkens unter die Erde eine Option zu schaffen, die ebenerdige Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen.

Das Ziel der Stadt ist eine bauliche Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes. Diese soll nicht durch eine zu hohe Regeldichte des Bebauungsplans unattraktiv werden, weshalb keine weitere Regelung auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden soll. Das Plangebiet zeichnet sich schon bisher durch eine hohe bauliche Bodennutzung, allerdings vor allem durch befestigte Freiflächen, Garagen und Nebengebäude aus, so dass die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die verschiedenen Schutzgüter, insbesondere die wasserwirtschaftlichen belange als eher gering beurteilt werden.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Da in der Festsetzung B.1.1. die Höhe baulicher Anlagen im Falle von Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern auf maximal 10,50 m begrenzt wird, regen wir an, in A.2.3. in Absatz 1 einen entsprechenden Querverweis auf B.1.1. aufzunehmen und auch in der Nutzungsschablone auf diese Festsetzung hinzuweisen (ähnlich der Fußnote 1 zum Bezugspunkt).

Bauaufsicht

Zu A.2.1.

Die zur Herstellung von Tiefgaragen zulässige Überschreitung der GRZ 2 sollte konkret festgesetzt werden (z.B. ...darf bis 0,8 überschritten werden, wenn...).

Zu A.3.

Hier sollte im Text hervorgehen, dass für die Anwendung dieser Abweichungen die Nachbarzustimmung erforderlich wird.

Der Anregung wird gefolgt und ein Querverweis in den Textfestsetzungen, sowie eine Fußnote in der Nutzungsschablone ergänzt.

Es stellt sich die Frage, warum die Zulässigkeit von Tiefgaragen bzw. deren Größe begrenzt werden sollte. Gerade in der kleinstrukturierten Innenstadtlage machen Tiefgaragen wirtschaftlich meist nur bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke Sinn. Auch aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke kann eine vollständige „Unterkellerung“ des Grundstücks mit einer Tiefgarage erforderlich sein, um die ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen. Die Stadt begrüßt die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen aufgrund der erheblichen Vorteile für die Wohnqualität ausdrücklich und sieht kein Erfordernis für eine entsprechende Einschränkung, sofern über der Tiefgaragendecke eine Begrünung auf hinreichender Substratstärke erfolgt, wie dies auch in der betreffenden Festsetzung gefordert ist. Der Anregung soll daher nicht gefolgt werden.

Ein entsprechender Texthinweis wird ergänzt. Nach Auffassung der Stadt ist aber in einigen Fällen keine Nachbarzustimmung erforderlich (z.B. bei beidseitiger Grenzbebauung), so dass der Hinweis entsprechend eingeschränkt formuliert wird.

Zu B.2.2.

Die Angabe im 1. Absatz ist unbestimmt. Sind hier nur offene oder auch geschlossene Holz- oder Metallzäune zulässig?

Allgemein zur umgebenden Bebauung:

Der planungsrechtliche Rahmen zur Nachverdichtung sollte auch in den anderen, gleichartigen Straßengevierten zwischen Nibelungenstraße/Kettelerstraße bzw. Bahnlinie/Wasserwerkstraße geschaffen werden. Hier kommen regelmäßig Bauanfragen für die zweite Reihe.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wir bitten um folgende Ergänzungen:

In Abbildung 6 der Begründung ist das Plangebiet falsch markiert und sollte geändert werden.

Die Festsetzung ist bestimmt, da sie sich ausschließlich auf die Materialwahl bei Einfriedungen bezieht. Die Festsetzung einer „offenen“ Einfriedung wäre hingegen tatsächlich unbestimmt, weshalb an der Festsetzung nichts geändert werden soll. Im Übrigen werden die Regelungen der HBO und des Nachbarrechts hinsichtlich der Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen in dem schon weitestgehend bebauten Gebiet mit unterschiedlichsten Einfriedungen für ausreichend erachtet.

Weitere Bebauungspläne zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen von Nachverdichtung sind bei der Stadt Bürstadt im Gespräch und sollen zu gegebener Zeit aufgestellt werden. Allerdings stehen nicht alle Bürger entsprechenden Nachverdichtungen positiv gegenüber, insbesondere wenn es um Nachverdichtung auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück geht. Daher sollen die Plangebiete der Innenentwicklung überschaubar groß gehalten werden, um die Planung nicht durch eine zu große Zahl von potenziell kritischen Stellungnahmen zu gefährden.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die Markierung des Plangebiets in Abb. 6 wird korrigiert.

Geothermie

Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage)

Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz

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.

Niederschlagswasserversickerung

Wir bitten um Änderung des Bemessungsgrundwasserstandes in der textlichen Festsetzung (D.5.1) auf 88,5 m üNN. Die Sohlenhöhe der Versickerungsanlagen ist auf 89,5 m üNN zu ändern.

Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470, 13487, 13466 und 13488.

Wir bitten um Beachtung, dass bei der Herstellung einer Tiefgarage Versickerungsanlagen nicht über Tiefgaragen anzuordnen sind.

Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:

- Unterhalb 89,5 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Geothermie

Der Hinweis auf den genannten Leitfaden wird zur Kenntnis genommen.

Heizölverbraucheranlagen:

Der Hinweis zur Nachrüstung der vorhandenen Heizölverbraucheranlagen wird zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Niederschlagswasserversickerung

Die Änderung des Bemessungsgrundwasserstandes wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan vorgenommen.

Die Planung der Versickerungsanlagen hat objektbezogen zu erfolgen und erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung. Im entsprechenden Antragsverfahren können fachliche Hinweise durch die Wasserbehörde gegeben werden.

Recyclingmaterial / Geländeauffüllung / Bodenaustausch

Die nebenstehenden Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

- Oberhalb 89,5 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. Z0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. • Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999
 Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln"
 Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.
 Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines

Der Hinweis hinsichtlich der Verwendung von Recyclingmaterial wird zur Kenntnis genommen.

Denkmalschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler befinden.

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texten zum Bebauungsplan ergänzt und korrigiert.

unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten daher diesen Hinweis unter D.1. Denkmalschutz in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Ebenso ist in der Begründung zum Entwurf unter I.1.9 Denkmalschutz der erste Satz hinsichtlich des Umgebungsschutzes zu korrigieren, da in unmittelbarer Umgebung des Planbereichs ein Kulturdenkmal bekannt ist.

Ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Von Seiten der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur sowie Dorf- und Regionalentwicklung erfolgt keine Stellungnahme.

Gefahrenabwehr - Brandschutz

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

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

Hinsichtlich der Angabe bei der Objektplanung ist die DIN 14090 zu beachten (siehe Textliche Festsetzungen D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9 sowie Begründung I.1.7.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich für mich ein weiterer Hinweis auf die Rechtsvorschrift Anhang „14 H-VV TB: Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“.

In der Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE werden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler gegeben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur keine Stellungnahme erfolgt.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

Die Hinweise zum baulichen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.

Wir empfehlen, den Hinweis auf den „Anhang 14 H-VV TB: Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen

Sofern sich bei den baulichen Anlagen Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan max. Höhe= 10,50m und Textliche Festsetzungen A.2.3. Höhe der baulichen Anlagen, Seite 2 sowie Begründung I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Seite 16/17), 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 das 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.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen A.2.1. Grundflächenzahl; A.2.2. Geschossflächenzahl, Seite 2 und D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9 sowie Begründung I.1.7.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.

Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden

In den Textfestsetzungen soll darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Der Hinweis bezüglich der angemessenen Löschwassermenge wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr, Seite 8 sowie Begründung I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins) 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
- 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

Der Hinweis bezüglich der Lagerung bezüglich wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen wird in den Texthinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Seitens der ebenfalls beteiligten Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachbereich Kreisentwicklung werden keine Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Kreisentwicklung keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird digital erstellt und zu gegebener Zeit an das Bürger-GIS abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu inhaltlichen Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung sowie die Texthinweise sind, um entsprechende Aussagen bzw. die Hinweise 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 folgen 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 Wasserverteilungsanlagen (TRWW); 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.“

Lage der Versorgungsleitungen

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

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise der Energieried GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.

Die Planung löst keine Veränderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen aus. Bei Baumpflanzungen im privaten Bereich waren auch bislang bereits die entsprechenden Pflanzabstände zu berücksichtigen, auf die im Bebauungsplan nochmals explizit hingewiesen wurde.

Der Hinweis betrifft die Herstellung von Hausanschlüssen und ist zu gegebener Zeit zu beachten.

Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Löschwasser

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) 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.energiesied.de

Gebäudeabriss

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung
(sechs Monate vor Abriss)
- Beantragung des Zählerausbaus
(sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage
(eine Woche vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Hausanschlüsse

Gerne schließt die ENERGIERIED die entstehenden Gebäude an Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher.

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich. Das Grundbuch-Eintragungsbewilligung-Formular finden Sie auf unserer Internetseite: www.energiesied.de

Der Hinweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wird in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.

Der Hinweis zur erforderlichen Trennung von Hausanschlüssen bei Abbruch von Gebäuden wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Ein Hinweis auf die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch wird in die Texthinweise und die Begründung aufgenommen.

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

Frau Lena McFarland
Tel.: 06206 – 9284 838
E-Mail: lena.mcfarland@energiesied.de“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energiesied GmbH & Co. KG wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

EWR Netz GmbH, Worms
Stellungnahme vom 22.04.2021
Aktenzeichen: AEXT 2100124/01

Inhalt:

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

Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.

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:

Innerhalb der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine städtischen Erschließungsmaßnahmen geplant. Eine Koordinierung von Erschließungsleistungen sollte dennoch mit der Stadt abgestimmt werden, um mehrfache Aufbrüche von Verkehrsflächen zu vermeiden.

Der Hinweis, dass der Planungsbereich von Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH tangiert wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Pläne werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt, an dem keine planungsbedingten Veränderungen vorgesehen sind.

Die Hinweise bezüglich des erforderlichen Umgangs mit den Leitungen der EWR Netz GmbH bei Näherung zu diesen wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise bezüglich der Schutzstreifen und Mindestabstände in den Texten des Bebauungsplanes ergänzt.

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.

<u>Beigefügte Pläne:</u>	<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		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

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

Entsprechende Hinweise auf die grundsätzlich erforderlichen Leitungsabstände bei Baumanpflanzungen sind bereits im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Erfordernis der Einweisung in den Leitungsbestand ist den Baufirmen bekannt. Nachdem im öffentlichen Raum keine Veränderungen vorgesehen sind, ist keine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.

Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.

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

An öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Veränderungen vorgesehen.

s.o.

Eine entsprechende Mitteilung über das Beratungsergebnis wird zugesandt.

Nachdem das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, erscheint eine Festlegung von Leuchten- oder Stellplatzstandorten nicht erforderlich. Entsprechende Festlegungen könnten im Übrigen einer optimierten Grundstücksnutzung entgegenstehen, so dass sie das Ziel der Nachverdichtung beeinträchtigen könnten.

Der Hinweis zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen.

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“

Die Hinweise zu Belangen der EWR-Leitungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
Stellungnahme vom 17.05.2021
Aktenzeichen: RB-GW/baya

Inhalt:

„Die Planungen betreffen innerörtliche, bereits bebaute Bereiche in Bürstadt, die sich in zwei Teilbereichen zwischen Siegfriedstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße sowie zwischen der Straße Am Bildstock und Kettelerstraße befinden. Die Nutzung erfolgt Großteils als Wohnnutzung, mit eingestreut vereinzelter, nicht störender gewerblicher Nutzung. Ziel der Planungen ist die geordnete Steuerung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials, das vor allem durch Bauen „in zweiter Reihe“ ermöglicht werden soll.

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bestehen gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. Sie erscheinen uns im Gegenteil sogar begrüßenswert. Allerdings weichen die Ausführungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zwischen den textlichen Festsetzungen (S. 2 Kapitel A.1.1) und der Begründung (S. 16 Kapitel 1.2.1) ab:

Laut textlicher Festsetzungen wird Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, wobei die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sein sollen. In den Ausführungen der Begründung ist die Rede von den Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 ohne weitere Unterscheidung, die ausgeschlossen werden würden, also allen dort genannten Nutzungsarten. Dies würde über die Gartenbaubetriebe und Tankstellen hinaus auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen betreffen.

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung begrüßt wird und keine grundsätzlichen Bedenken gegen sie bestehen.

Die Begründung wird an den Inhalt der Textfestsetzungen angepasst, bzw. entsprechend konkretisiert.

Ziel muss in unseren Augen sein, neben der Wohnnutzung auch das ansässige und ansiedlungswillige verträgliche Handwerk und Gewerbe zu unterstützen. In der Begründung klingt dies unserer Auffassung nach bereits durch, wenn auf S. 16 erläutert wird, dass kein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, weil es erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Nicht-Wohnnutzungen und Eingriffe in den Bestandsschutz bedeuten würde. Die Planunterlagen sollten diese Zielrichtung daher klarstellen und lediglich die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen, also die Formulierung der textlichen Festsetzungen auch in die Begründung übernehmen.

Ferner möchten wir noch den Hinweis geben, dass sich in den textlichen Festsetzungen unter A.1.1. ein Fehler eingeschlichen hat. Dort heißt es im zweiten Abschnitt:

Die nach § 4 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Al/gemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke) ...

§ 4 Abs. 4 BauNVO existiert nicht, gemeint ist offenbar aufgrund der genannten Nutzungen § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen auch den aktuellen gewerblichen Nutzungsbestand. Änderungen der Planfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Der Hinweis bezüglich des Fehlers in den Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer redaktionellen Korrektur verbessert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen der Begründung und der Texthinweise

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
Stellungnahme vom 11.05.2021
Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-B 5027-2021

Inhalt:

„über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.“

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht. Die Hinweise werden jedoch zur Dokumentation des Sachstands in die Begründung und die Texthinweise des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung sowie die Texthinweise sind, um entsprechende Aussagen bzw. die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu ergänzen.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
Stellungnahme vom 18.05.2021
Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/18-2021/1

Inhalt:

„der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit zwei Teilgeltungsbereichen fasst zwei Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches zusammen.

Die vorgesehenen Flächen liegen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Eine Zuständigkeit zur Stellungnahme der **oberen Naturschutzbehörde** ist vorliegend nicht gegeben. Die Belange des Naturschutzes bitte ich insoweit auf der Grundlage der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

1. Deckungsnachweis

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst gilt.

Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist nicht eingegangen, somit ist davon auszugehen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Flächen des Plangebiets sind weitestgehend bebaut. Die mit dem Bebauungsplan erschlossenen Nachverdichtungspotentiale werden voraussichtlich nur schrittweise und in überschaubarem Umfang zu zusätzlichen Wohnungen führen. Der Trinkwassermehrverbrauch kann hier als vernachlässigbar angenommen werden.

2. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001 hoher Grundwasserstand) zu rechnen.

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

Aus der Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie von Oktober 2015 sind Grundwasserflurabstände von 3-4 m zu erwarten. Ein Hinweis hierauf ist bereits in den Texten des Bebauungsplans enthalten.

Aufgrund des zu erwartenden Grundwasserstands von 3,0 – 4,0 m unter Gelände sind aus städtischer Sicht keine verbindlichen Vorgaben zur baulichen Ausführung der Gebäude festzusetzen. Die Anstoßwirkung der betreffenden Hinweise ist ausreichend. Im Übrigen ist mit heutigen baulichen Möglichkeiten auch eine Unterkellerung bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein technisch schadlos möglich. Der Bebauungsplan muss hier keine entsprechenden Festsetzungen treffen.

Das Plangebiet ist bereits als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Oberflächengewässer

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G-13 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 Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz). Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund 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 hochwassersichere 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.

Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Oberflächengewässer

Der Hinweis zur Lage innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiet ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Teilgeltungsbereiche bereits nachrichtlich als überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet. Auch im Textteil des Bebauungsplans sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.

Abwasser

1. Schmutzwasser

Die Planung sieht vor, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung erhöht sich die Zahl der angeschlossenen Einwohner sowie die der befestigten Flächen in beiden Teilgebieten, daher ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanalisation mit dem höheren Schmutzwasseranfall zu überprüfen.

2. Niederschlagswasser

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

Dazu sind in den textlichen Festsetzungen folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Versickerung des auf den befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser
- wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätzen
- Brauchwassernutzung

Abwasser

Die Teilgeltungsbereiche sind nahezu vollständig bebaut. Es ist nicht zu erwarten, dass die Einwohnerzahl derart zunimmt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals nicht ausreicht, zumal der Schmutzwasseranteil in einer Mischwasserkanalisation nicht entscheidend für die hydraulische Auslastung des Kanalsystems ist. Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die GRZ von 0,4 bestimmt, die auch heute bereits für das Plangebiet anzunehmen ist. Weiterhin wird für das Plangebiet eine Niederschlagswasserversickerung festgesetzt, durch die die Auswirkungen einer baulichen Nachverdichtung kompensiert werden. In zwei aktuellen Bauvorhaben wurde der (an den Kanal angeschlossene) alte Gebäudebestand abgebrochen und durch eine mit Versickerung zu entwässernde Folgebebauung ersetzt. Die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung sind analog zu diesen aktuellen Beispielen somit eher zu einer Entlastung des Kanalnetzes beitragen. Ein hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit ist daher nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist die Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Bislang gab es keine entsprechende Forderung des Bauplanungsrechts für das Plangebiet. Auch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen ist festgesetzt und lässt sich erfahrungsgemäß problemlos realisieren. Letztlich ist zu beachten, dass die Grundstücke auch heute bereits mit einer GRZ von bis zu 0,4 (zzgl. Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bebaubar waren und sich dieses zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ändert.

- Zisternennutzung

- Begrünung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationsschicht von mind. 40 cm

In den Festsetzungen wird auf die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A138 und des Merkblattes M 153 sowie eine erforderliche Erlaubnis für die Versickerung hingewiesen.

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt A.6.1 die Ausnahme zugelassen, dass Niederschlagswasser bis zu einer Höhe von 10 l/s*ha in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Dieser Festlegung des Einleitewertes kann nicht zugestimmt werden und ist aus den Festsetzungen zu löschen.

Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Entwässerungsanlagen ist zuvor die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zu überprüfen. Die zulässige Einleitemenge ist anhand einer Kanalnetz- sowie Schmutzfrachtberechnung zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Berechnung ist als Ausnahme die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal festzulegen.

Im aktuell bestehenden weitestgehend bebauten Gebiet gibt es keinerlei Restriktionen für die Niederschlagswassereinleitung in die Kanalisation. Ein Abfluss von 10l/s*ha entspricht dem Niederschlagswasseranfall unbebauter Flächen, weshalb der betreffende Wert durchaus plausibel ist. Eine entsprechende Festsetzung zur gedrosselten Einleitung ohne konkreten Wert der Beschränkung der zulässigen Einleitung wäre planungsrechtlich unbestimmt und daher unzulässig. Der genannte Wert ist eine Entwässerungsvorgabe der Stadtentwässerung und kann durch die Stadt als Auflage für die Einleitung in das Kanalsystem festgelegt werden. Die vorliegende Festsetzung soll daher nicht geändert werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets ist keine bedeutsame Zunahme der Einleitemenge zu erwarten, sodass die bestehende Kanalisation auch bei der zulässigen Zweitreibenbebauung ausreichend groß dimensioniert ist und die hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben. Bereits heute ist eine Bebauung mit einer GRZ von bis zu 0,4 bei gleichzeitiger Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Im Plangebiet sind auch sehr viele bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. vorhanden. Nicht nur die zulässige Einleitemenge sondern auch die tatsächlich eingeleitete Niederschlagswassermenge wird sich aufgrund der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung reduzieren. Die Flächen des Plangebiets sind im Übrigen bereits in der Entwässerungsberechnung der Stadtentwässerung berücksichtigt.

Die Planung sieht die Versickerung des Niederschlagswassers vor. In den Festsetzungen ist unter Punkt D.5.1 ein mittlerer hoher Grundwasserstand von 87,5 müNN für die Bemessung von Versickerungsanlagen angegeben. Diese Angabe ist nicht nachvollziehbar, da nach dem Hinweis unter Punkt D.4 der Festsetzungen bislang keine Baugrunderkundung bzgl. der Grundwasserstände durchgeführt worden ist und das mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie der Bemessungsgrundwasserstand gem. dem DWA-A 138 ist mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Aus der Stellungnahme des Landkreises Bergstraße ergibt sich ein Hinweis über den korrekten Bemessungsgrundwasserstand. Dieser Hinweis wird entsprechend der fachlichen Beurteilung der Stellungnahme behandelt und eine Korrektur der Angaben vorgenommen.

Ein Hinweis auf das DWA-A 138 ist bereits in den Texthinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Nachdem das Plangebiet weitgehend bebaut ist und Nachverdichtung somit nur bei wenigen Grundstücken zu erwarten ist, ergibt eine Untersuchung für das Gesamtgebiet keinen Sinn. Die konkreten Nachweise sind im Rahmen der konkreten Objektplanungen zu führen. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die insgesamt zulässige Bodenversiegelung durch die vorliegende Planung nicht zunimmt, weshalb auch keine weitergehenden Nachweise auf Planungsebene zum Nachweis der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu führen sind.

Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes in der Planung bereits berücksichtigt werden. Die Hinweise zum ALTIS werden entsprechend in der Begründung ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Dezernates 51.5 hinreichend berücksichtigt sind.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.

Bei § 13a BauGB sind aber auch hier Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 2).

Aus Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,

Die bauliche Innenentwicklung des Siedlungskörpers entspricht den regelmäßig erhobenen Forderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, da hierdurch die Außenentwicklung des Stadtgebiets minimiert werden kann. Im Plangebiet ist heute bereits eine entsprechende große Bodenversiegelung zulässig, so dass die Planung nicht mit weitergehenden Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zudem handelt es sich im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung um stark anthropogen veränderte Böden. Im beschleunigten Verfahren sind diese allgemeinen Aussagen zur (Nicht-)Betroffenheit des Schutzguts Boden ausreichend. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sichte des Dezernates **Immissionsschutz** keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die Hinweise der **Bergaufsicht** werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planung.

- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Der Kampfmittelräumdienst wurde durch die Stadt separat beteiligt. Ein Kampfmittelverdacht wurde in der entsprechend vorliegenden Stellungnahme nicht geäußert. Nach Angabe des Kampfmittelräumdienstes ist auch keine systematische Flächenabsuche erforderlich.

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist im Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen der Begründung und der Texthinweise.

**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 AV/016.056) möchte ich seitens der Feuerwehr folgende Stellungnahme abgeben:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die gemäß Planung entsprechend vorgeschriebenen Löschwassermindstmengen zur Verfügung stehen. Die einzuhaltenden Abstände der Löschwasserentnahmestellen zu den geplanten Objekten müssen gem. der aktuellen DIN berücksichtigt werden. Als Ergänzung habe ich Ihnen noch die definierten Anforderungen an die Löschwasserversorgung beigefügt.

In der Planung sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten und Rettungswege nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.“

Die Anlage kann in der Verfahrensakte eingesehen werden“

Fachliche Beurteilung:

Aus der Stellungnahme der Energieried GmbH & Co KG geht hervor: Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) 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.

Der Hinweis auf die DIN 14090 ist bereits in den Texten des Bebauungsplans enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampert-heim

Stellungnahme vom 14.04.2021

Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Bürstadt möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.

Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.“

Fachliche Beurteilung:

Die der Gebietserschließung dienenden Straßen weisen für die Belange der Müllentsorgung ausreichende Querschnitte im Rahmen einer für die Müllentsorgung günstigen Ringerschließung auf. Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sind bereits vollständig erschlossen und die Abfallsammelbehälter durch die Anwohner an die Straße zu bringen. Dies gilt insbesondere für den Fall rückwärtiger Gebäude in zweiter Reihe auf den Grundstücken.

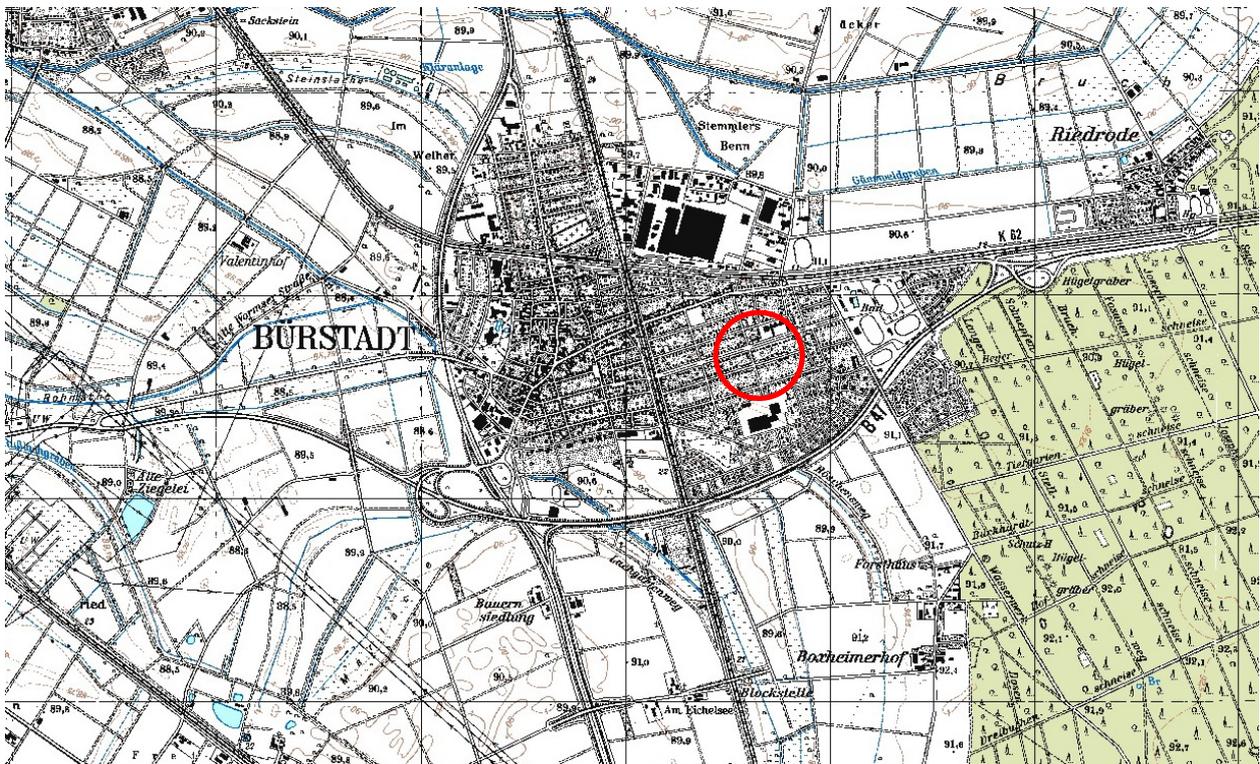
Es sind keine Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen. Die bestehende Entsorgungssituation wird nicht verändert. Belange der Müllentsorgung sind somit nicht nachteilig berührt.

	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme des ZAKB wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung, da die Belange bereits angemessen berücksichtigt sind.</p>
--	--



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“



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

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichen des Bebauungsplanes „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

A.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA“ werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht 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. **Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigtem Dach bis max. 15° ist die Festsetzung B.1.1 zu beachten.**

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Für die Herstellung von Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Tiefgarage mindestens extensiv begrünt wird und hierfür eine Substrat- oder Bodenschicht von mindestens 40 cm Stärke über der Tiefgarage aufgebracht wird.

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 entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zunächst in beiden Straßen zu ermitteln. Diese Werte sind dann

zu mitteln. Der sich ergebende Mittelwert der Straßenhöhen ist die für das Eckgrundstück geltende Bezugshöhe.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,00 m werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionschutzrechtes oder aus sonstigen bauaufsichtlichen Vorschriften ergibt.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Wohngebiete (WA) wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Länge der Hausformen abweichend hiervon auf maximal 35,0 m begrenzt ist. Als Ausnahme kann eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde.

Weitere Ausnahmen wie z.B. geringere Grenzabstände als nach Hessischer Bauordnung erforderlich können zugelassen werden, wenn dies zur Berücksichtigung legal errichteter Bebauung erforderlich ist.

Hinweis: Für die Zulassung der abweichenden Bauweise kann u.U. eine Nachbarzustimmung erforderlich werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn wird daher empfohlen.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

A.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen bzw. überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Bei Carports kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern ein Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m stützenfrei und frei von Seitenwänden oder sonstigen Sichthindernissen ist.

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. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitmenge auf 10 l/s_{ha} beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete

technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.6.2. Gehölzschutz/ Gehölzerhalt

Vorhandene Bäume und Gehölze die erhalten werden sollen, sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung zu schützen.

A.6.3. Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen

Bei zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume)

A.6.4. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze.

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

A.6.5. Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - 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. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.6.6. Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.6.7. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

A.6.8. Schutz von Insekten

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen.

A.6.9. Installation von Fledermauskästen (bei Rodung von Höhlenbäumen)

Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem Eingriffsgrundstück zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Als genehmigungspflichtige Ausnahme können entsprechende Hilfsgeräte auch außerhalb des Eingriffsgrundstücks angebracht werden. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette der Firma Schwegler auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen auch von anderen Herstellern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.)

A.6.10. Installation von Nistgeräten (bei Rodung von Höhlenbäumen)

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem Eingriffsgrundstück zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette der Firma Schwegler auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen auch von anderen Herstellern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen sicherzustellen (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.)

A.6.11. Regelungen zu Gebäudearbeiten

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Ist diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. (Hinweis: Die zuständige Naturschutzbehörde muss in diesem Fall einen Ergebnisbericht erhalten.)

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)

Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum-Hochstamm Laubbaum (z.B. aus der Artenliste in Texthinweis D6) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (Hinweis: Bei der Ermittlung der anzupflanzenden

Baumanzahl ist mathematisch zu runden). Bestehende Bäume werden unter Voraussetzung der Berücksichtigung der Festsetzung A.6.2 angerechnet.

Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% aus heimischen Gehölzarten (Arten gemäß Pflanzliste in Texthinweis D6).

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.

Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern (z.B. aus der Artenliste in Texthinweis D6) zu bepflanzen. Bestehende Strauch- und Heckenflächen werden angerechnet, sofern diese Sträucher und Hecken aus Arten der Liste in Festsetzung D6 bestehen. (Hinweis: Zypressen-, Thuja-Hecken und sonstige nicht heimische Arten werden ausdrücklich nicht angerechnet.)

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.6) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Thuja- oder Chamaecyparis ist nicht zulässig.

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)

B.1.1. Staffelgeschoss

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Fassaden zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie mindestens einer weiteren Fassadenseite ein Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von mindestens 0,5 m vorzusehen.

Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis maximal 15° Dachneigung wird die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Traufwandhöhe oder Attika) auf maximal 10,50 m begrenzt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss handelt.

B.1.2. Dachausbildung

Bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig. Begrünte Dächer sind darüber hinaus unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen und in Richtung von Verkehrsflächen aufweisen.

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

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in-stand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen – mit Ausnahme von Eiben - zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste in D6 sind zur Grundstückseinfriedung zulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 Hessischer Bauordnung (HBO) zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

C.1.1. Vernässungsgefahr

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

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. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge ist 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.

C.1.2. Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

C.1.3. Überschwemmungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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 den Hochwassergefahrenkarte für den Rhein (Blattschnitt G - 13) die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, 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 auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf 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 des Innern, für Bau und Heimat (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen 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.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

D.2.1. 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.

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.

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.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzeln- den Sträuchern freizuhalten. vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

<u>Kabel/ Leitung</u>	<u>Mindestabstand/ lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Gas und Wasserbestand mit:		
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

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 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie den Anhang 14 H-VV TB: „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) 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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

D.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 qualifiziertes Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

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

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen für den Plangeltungsbereich bislang keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Der Stadt Bürstadt liegen bislang keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, 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. 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.

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

Im Zuge der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" (derzeitiges Ausgabedatum: 2019-09) zu beachten.

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 eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:

- Unterhalb 89,5 müNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb 89,5 müNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. Z0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. ¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. ²⁾ LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.

Anm. ³⁾ LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

D.4.1. Gebäudeabriss und Hausanschlüsse

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung(sechs Monate vor Abriss)
- Beantragung des Zählerausbau (sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage(eine Wochen vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

D.5. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.5.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

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

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser müssen 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 die Bemessung von Versickerungsanlagen kann ein mittlerer hoher

Grundwasserstand von ca. **88,5** müNN angenommen werden. Die Sohlen von Versickerungsanlagen dürfen daher nicht tiefer als **89,5** müNN liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von > 1 m zu gewährleisten.

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

D.5.2. Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

D.6. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.7. und Empfehlung unter Punkt D.8.4.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.6.1. Laubbäume

Einheimisch:

Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa* (Edelkastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Juglans regia (Walnuss), , Malus sylvestris* (Wildapfel), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus domestica* (Pflaume), Prunus padus* (Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba* (Silberweide), Salix caprea* (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aesculus x carnea* (Rotblühende Roskastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Säulenbuche), Magnolia i.S. (Magnolien), Morus alba* (Weiße Maulbeere), Morus nigra* (Schwarze Maulbeere), Pyrus calleryana* (Stadtbirne), Prunus serrulata* „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramideneiche) Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie).

D.6.2. Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn), Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens* (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

D.6.3. Kletter- und Rankpflanzen

Einheimisch:

Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelleber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

D.7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, möglichst weitgehend regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) auch über die Anforderungen der EnEV hinaus zu nutzen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) insbesondere hinsichtlich der Verwendung regenerativer Energien wird verwiesen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten zur Geothermie sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

D.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

D.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum 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 späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist 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 geschützten 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.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D.6.).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenraum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

D.8.3. Fledermausschonende Gebäudearbeiten

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sollten fledermausschonend durchgeführt werden. Dazu sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche vor dem Beginn der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollten vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. Sofern bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.4. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

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, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es wird empfohlen bei den Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen. Es wird empfohlen vorhandene Bäume und Gehölze die erhalten werden sollen, bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen der DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.6.) zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut ausschließlich aus regionaler Herkunft zu verwenden.

D.9. Kampfmittelverdacht

Eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 begrüneten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

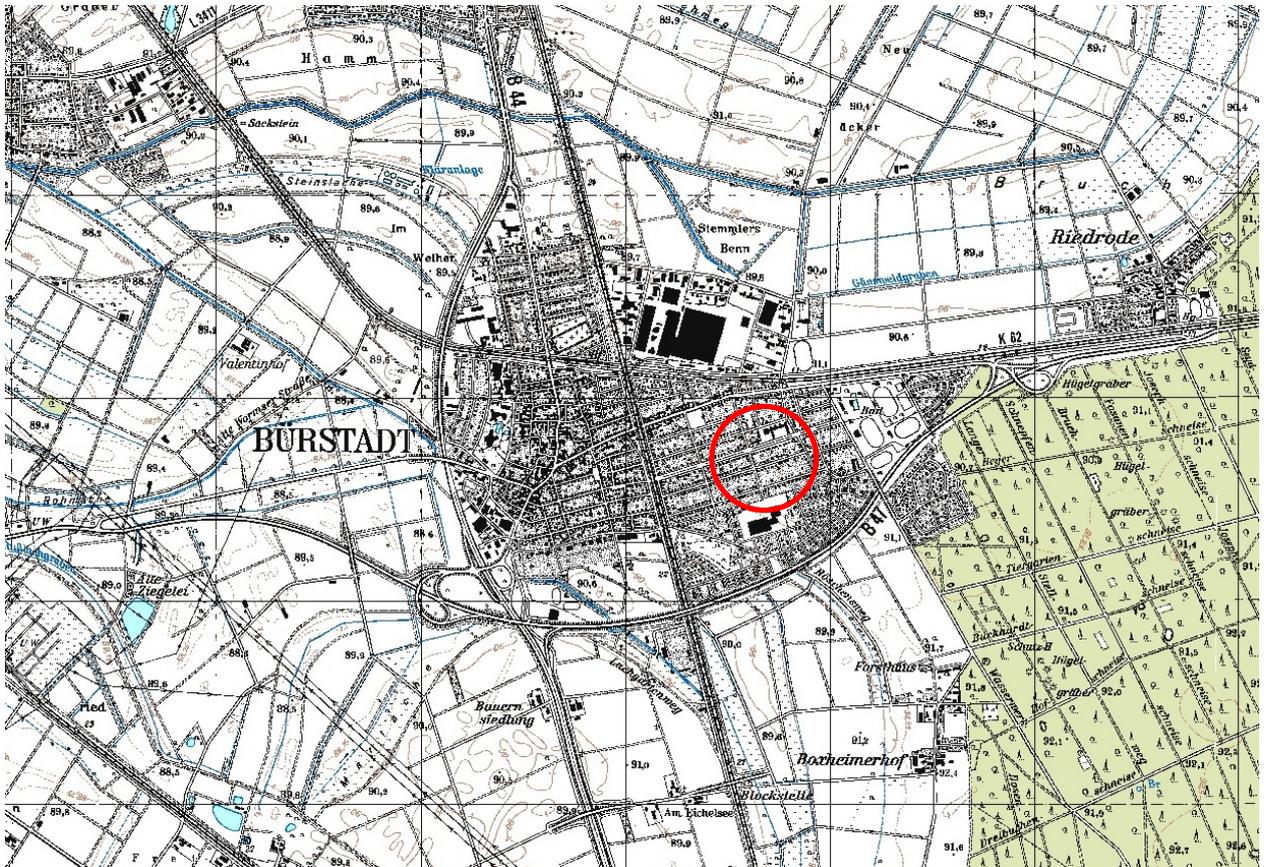
D.11. Stellplatzsatzung

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



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“



(Kartendaten: 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

Umweltbelange bearbeitet von:
Stadt Bürstadt
Henry Riechmann
Rathausstraße 2

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1 Situation und Grundlagen	4
I.1.1 Anlass der Planung	4
I.1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes	5
I.1.3 Planungsvorgaben	6
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5 Erschließungsanlagen	9
I.1.6 Belange des Artenschutzes	10
I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange	12
I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz	15
I.1.9 Denkmalschutz	15
I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes	16
I.1.11 Energiewende / Klimaschutz	16
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
I.2.3 Stellplätze und Garagen	19
I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	19
I.2.5 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen	20
I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB	21
I.3 Bodenordnende Maßnahmen	23
II. Belange von Natur und Landschaft	23
II.1 Einleitung	25
II.2 Bestandssituation	26
II.2.1 Biotop: Bestand und Bewertung	27
II.2.2 Fauna und Artenschutz	37
II.2.3 Sonstige Schutzgüter	38
II.2.4 Schutzgebietskulisse	38
II.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopausstattung	38

II.4	Maßnahmen und Festsetzungen	38
II.4.1	Maßnahmen zum Artenschutz	38
II.4.2	Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft	41
II.4.3	Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten	42
III.	Planverfahren und Abwägung	43

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen mit Bewertung Teilgeltungsbe-
reich 1, Henry Riechmann, Stadt Bürstadt, Dezember 2020
- Anlage 2:** Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen mit Bewertung Teilgeltungsbe-
reich 2, Henry Riechmann, Stadt Bürstadt, Dezember 2020

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt. Die beiden Teilgeltungsbereiche weisen eine allgemeine Wohnbebauung mit einigen wenigen anderen nicht störenden Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, Soziale Einrichtung) auf. Die Wohngebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Einige wenige Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Boxheimerhofstraße bestehen zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, die aufgrund einer relativ flachen Dachneigung auch nicht wesentlich höher sind als die höheren zweigeschossigen Gebäude in den beiden Teilgeltungsbereichen. Vereinzelt gibt es bereits Wohngebäude in zweiter Reihe (im straßenabgewandten Grundstücksteil) und es liegen auch unterschiedliche bauliche Tiefen der straßenseitigen Bauzeile vor. Die Grundstücke sind mit ca. 38,50 m im Teilbereich 1 und bis zu knapp 44,0 m Tiefe im Bereich im Teilgeltungsbereich 2 sehr groß. Die älteren Gebäude in den Planteilgebieten stammen aus den 60er Jahren und wurden in einigen Fällen bereits durch neuere Gebäude ersetzt oder umgebaut und modernisiert. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke wird in den Planteilbereichen ebenso wie in anderen vergleichbaren Lagen des Stadtgebiets noch ein gewisses Nachverdichtungspotential gesehen, das im Zuge künftiger Neubebauung oder bei Umbauvorhaben genutzt werden könnte. Der vorliegende Bebauungsplan soll hier den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.

In einem Bereich nördlich der Ober-Schultheiß-Schremser-Straße und einem Bereich nördlich der Kettelerstraße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ der Grundstücke oder alternativ auch eine tiefere Bebauung über die bisherige hintere Bauflucht hinaus vorbereitet bzw. zugelassen werden. Nachdem im betreffenden Bereich bislang nur Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, jedoch keine Hauptnutzung, ist ein Einfügen nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. Lage auf dem Grundstück für eine Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil überwiegend nicht gegeben.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

I.1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen innerhalb der bestehenden Wohnsiedlungsfläche Bürstadts. Beide Teilgeltungsbereiche sind von jeweils 4 Straßen umschlossen. Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die Siegfriedstraße im Norden, die Wolfstraße im Osten, die Ober-Schultheiß-Schremser-Straße im Süden und die Straße „Am Entenpfad“ im Westen begrenzt. Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch die Straße „Am Bildstock“ im Norden, die Boxheimerhofstraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wolfstraße im Westen begrenzt. Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen im Stadtquartier östlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim, südlich der Nibelungenstraße, nördlich der B47 und westlich des Sportparkgeländes der Stadt Bürstadt.

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke der Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich hat eine Größe von 22.585 m².

Der Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke der Gemarkung Bürstadt Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise). Der Teilgeltungsbereiche hat eine Größe von 27.145 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgender Abbildung durch die gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.01.2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Die Festsetzung von Wohngebieten entspricht den Zielen der regional- und Landesplanung, weshalb die vorliegend beabsichtigte Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Darstellung und Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

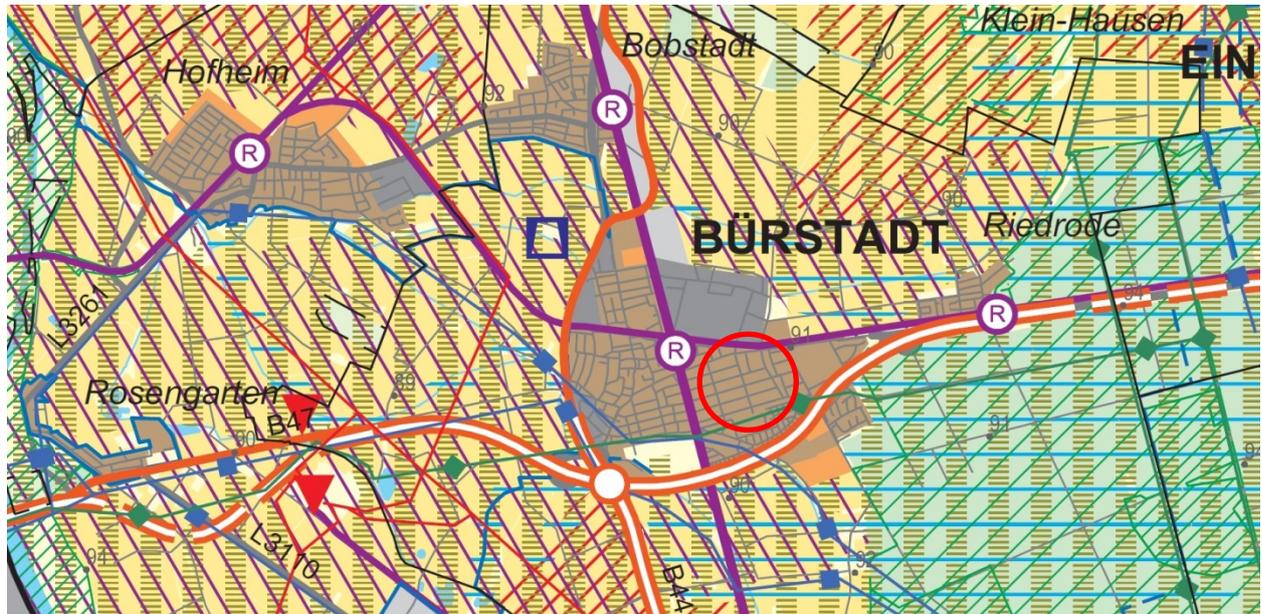


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der seit 08.02.2003 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt den Planbereich zu großen Teilen als „Wohnbaufläche“ dar. In Teilgeltungsbereich 2 ist eine Teilfläche als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichnet. Diese Spielplatzfläche wurde bei der Neukonzeption der innerstädtischen Spielplatz- und Grünflächen vor einigen Jahren aufgrund nur noch sehr geringer Frequentierung als nicht mehr erforderlich beurteilt und bereits an private Eigentümer bzw. ins Eigentum einer Kirchengemeinde veräußert. Große Spielplatzflächen wurden im Bereich der Alla-Hopp-Anlage geschaffen und weitere Spiel- und Bewegungsflächen werden im Bereich der zentralen Sportanlage entstehen. Die im Bereich dieser früheren Spielplatzfläche gebildeten Bauplätze sollten bislang auf Grundlage § 34 BauGB bebaubar sein. Mit dem jetzt aufzustellenden Bebauungsplan wird eine etwas höhere bauliche Ausnutzung im Sinne der Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung ermöglicht.

Der Bebauungsplan selbst kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne zwar aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, jedoch gelten hier für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vereinfachte Verfahrensvorgaben, wonach eine Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans anstelle eines formellen Änderungsverfahrens ausreichend ist. Im Rahmen einer künftigen Berichtigung soll die bisherige Grünflächendarstellung durch eine Darstellung als Wohnbaufläche ersetzt werden. In allen anderen Bereichen ist der Bebauungsplan bereits aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

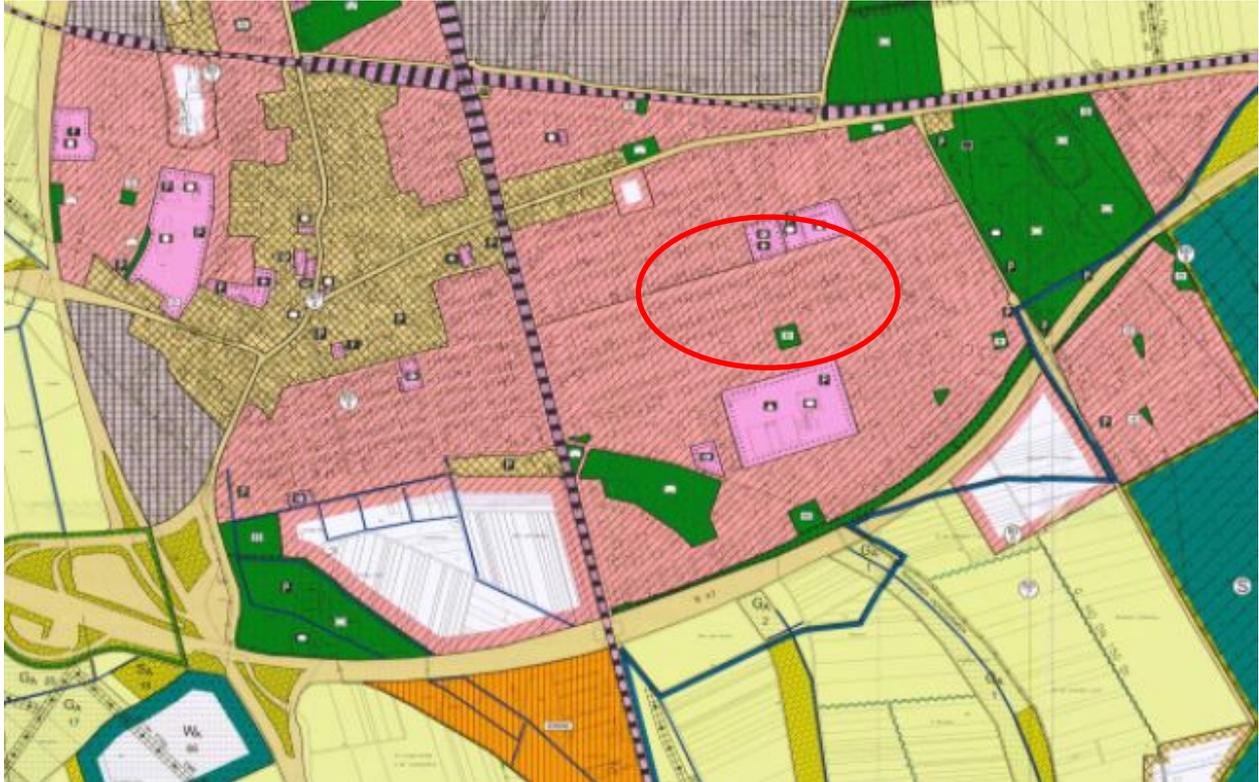


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 08.02.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 23.03.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Im Übrigen sind die Flächen des Plangebietes bislang unbeplant und hinsichtlich der Bebaubarkeit derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Planungsrechtlich gesehen handelt es sich bei dem Bereich derzeit um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB, wobei zur Realisierung des Wunsches nach einer Nachverdichtung durch Baulückenschluss und Zweitreihenbebauung derzeit kein ausreichend verbindlicher Beurteilungsmaßstab für eine entsprechende dichtere bauliche Nutzung besteht und zur städtebaulichen Ordnung daher zwingend ein Bebauungsplan erforderlich wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in deutlicher Entfernung zum Plangebiet, sodass auch mittelbare Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen sind.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist im Rahmen einer qualifizierten Planung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut und befindet sich im Stadtkern der Stadt Bürstadt. In und um die Geltungsbereiche ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und **wenigen** Doppelhäusern zu finden. Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die Siegfriedstraße im Norden, die Wolfstraße im Osten, die Ober-Schultheiß-Schremser-Straße im Süden und die Straße „Am Entenpfad“ im Westen begrenzt. Östlich des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich das Gelände der Katholischen Kirche „St. Peter“ und der Schillerschule Bürstadt. Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch die Straße „Am Bildstock“ im Norden, die Boxheimerhofstraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wolfstraße im Westen begrenzt.

Im Plangebiet besteht keine einheitliche Bauweise. Die Wohnhäuser wurden überwiegend in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Einige Gebäude weisen aber auch eine einseitige oder sogar zweiseitige Grenzbebauung auf. Die meisten der Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden grenzständig errichtet, auch wenn hierfür in den meisten Fällen keine entsprechende „Privilegierung“ nach § 6 HBO (Hessische Bauordnung) gegeben sein dürfte. Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität im Plangebiet sollten künftige Gebäude vorrangig in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung auf Nachbargrundstücken macht aber ggf. auch künftig eine Grenzbebauung Sinn, die daher als Ausnahme auch künftig zugelassen werden soll. Im Rahmen einer offenen Bauweise sind zudem auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Hausgruppen sind aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur aber eher nicht zu erwarten.

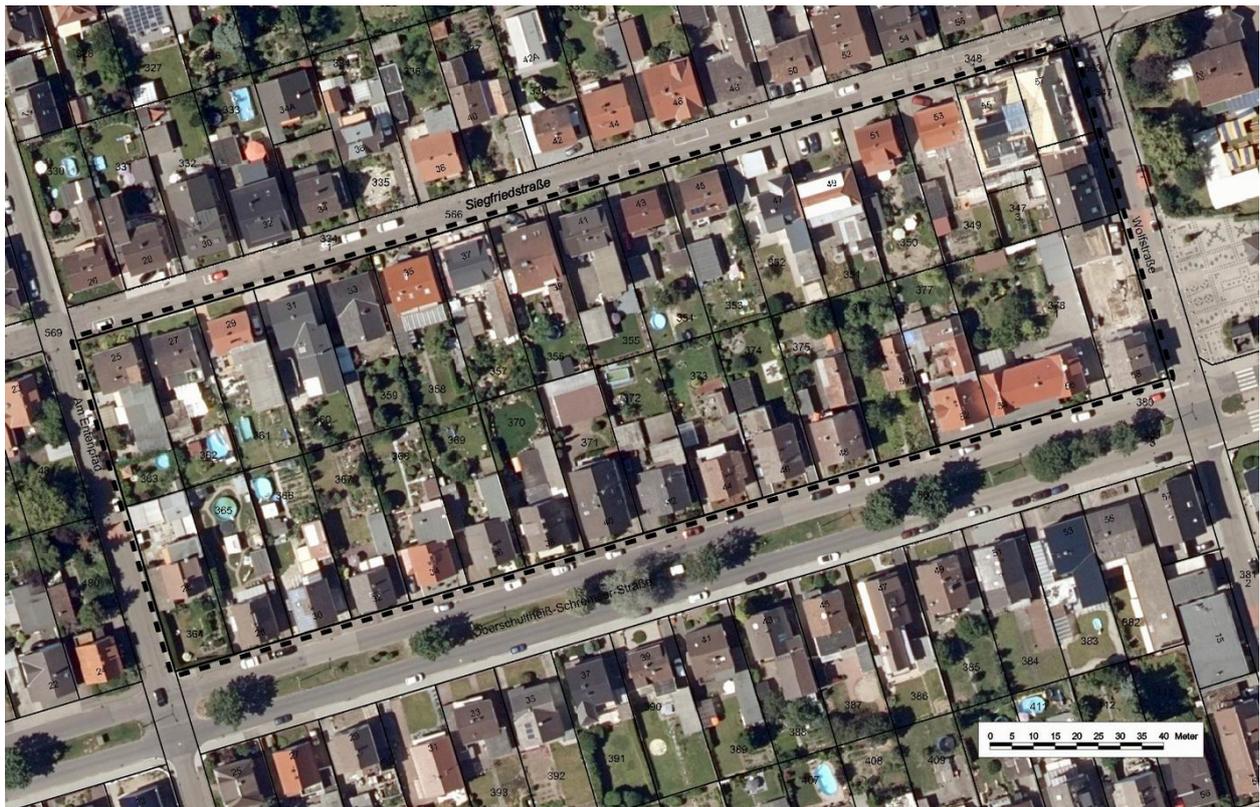


Abbildung 4: Luftbild des Teilgeltungsbereiches 1 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, März 2021)



Abbildung 5 Luftbild des Teilgeltungsbereiches 2 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, März 2021)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die beiden Teilgeltungsbereiche sind vollständig über die bestehenden angrenzenden Straßen erschlossen. Neubauten können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Bei einer Zweitreihenbebauung soll die Erschließung über das Vorderliegergrundstück gesichert werden. Hierbei können sich benachbarte Grundstücke auch auf eine gemeinsame Erschließung der rückwärtigen Bauflächen zusammenschließen. Im Falle realer Grundstücksteilungen ist die Erschließung der straßenabgewandten Grundstücksflächen ggf. durch Baulasten zu sichern.

Eine bauliche Nachverdichtung geht ggf. auch mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und somit mit zusätzlich anfallendem Niederschlagswasser einher. Auch die anfallende Schmutzwassermenge wird infolge einer Nachverdichtung höher sein als derzeit. Im Bebauungsplan besteht daher vor allem in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser ein Regelungsbedarf, damit das bestehende Kanalnetz nicht überlastet wird.

In fußläufiger Entfernung zu den Teilgeltungsbereichen befinden sich zwei Schulen der Stadt Bürstadt. Auch der Bahnhof Bürstadt ist maximal 1,5 km entfernt, von dort können mit den Nah- und Fernverkehrszügen der Deutschen Bahn regionale und überregionale Ziele erreicht werden. Die Bushaltestelle „Wolfstraße“ an der Schillerschule ist in maximal 500 m aus beiden Teilgeltungsbereichen fußläufig zu erreichen. Die Buslinie 652 „Stadtbus Bürstadt“ hält dort im 30 min Takt.

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung(sechs Monate vor Abriss)

- Beantragung des Zählerausbaus (sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage (eine Woche vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

I.1.6 Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Nachdem es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und konkrete Projektplanungen zur baulichen Nachverdichtung nur für wenige Grundstücke bestehen, werden die Maßnahmen des Artenschutzes perspektivisch für künftige bauaufsichtliche Verfahren bzw. künftige Baumaßnahmen festgesetzt. Die Festlegung der Maßnahmen berücksichtigt mögliche artenschutzrechtliche relevante Sachverhalte im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“. Die Maßnahmen wurden durch einen bei der Stadt Bürstadt beschäftigten Biologen aufgrund örtlicher Bestandsaufnahmen ermittelt.

Im Falle von baulichen Veränderungen kann sich ein Bedarf für Artenschutzmaßnahmen ergeben, die ggf. auch vorlaufend zu den eigentlichen Baumaßnahmen zu realisieren ist, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Nachdem es sich um relativ komplexe fachliche Zusammenhänge handelt, die für Laien kaum zu erfassen sind, sollte bei Baumaßnahmen im Vorfeld eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Bauberatung hinzugezogen werden. In Einzelfällen kann diese Leistung ggf. durch Mitarbeiter der Stadt erbracht werden. Auch externe Sonderfachleute z.B. aus dem Bereich der Biologie oder Landespflege können bei Bedarf hinzugezogen werden. Die Verantwortung für das Vermeiden von artenschutzrechtlichen Verboten liegt allein beim Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge des Umweltfachbeitrags werden als Festsetzungen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) bzw. Hinweise (Empfehlungen) in den Bebauungsplan übernommen. Die fachliche Herleitung der entsprechenden Maßnahmen und damit deren Begründung ist im Teil II „Umweltbelange“ dieser Begründung zu finden. (Typbezeichnungen für die Fledermaus- und Nistkästen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar).

Gehölzschutz/Gehölzerhalt: Vorhandene Bäume und Gehölze im Eingriffsbereich (siehe Bestandskarte: strukturreiche/gehölzreiche Gartenflächen) sind - soweit möglich – zu erhalten und in diesem Fall bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fallenden Bäumen: Bei unvermeidlich zu fallenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; wenn keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich

zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die zur Fällung/Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, – gefällt oder gerodet werden.

CEF 1 Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.

CEF 2 Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um ggf. Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind 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 auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält

in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Infolge der baulichen Nachverdichtung ist mit einem steigenden Trinkwasserbedarf zu rechnen. Der Trinkwasserverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bürstadt abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt.

Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bürstadt aufgrund des geringen Umfangs der Nachverdichtung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.7.2 Löschwasser

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 vorliegenden Fall ist aufgrund der zulässigen GFZ von 0,8 ein Löschwasserangebot von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden bei ausreichenden Druckverhältnissen vorzusehen. Diese Löschwassermenge ist auch für die bereits bestehende bauliche Dichte erforderlich und sollte über das Trinkwassernetz gegeben sein. Im Zweifel sind für die künftigen baulichen Nachverdichtungen entsprechende nachweise zu führen. **Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) 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.**

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie **den Anhang 14 H-VV TB: „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“** hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten. **Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) 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.

I.1.7.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von knapp 0,5 km südöstlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

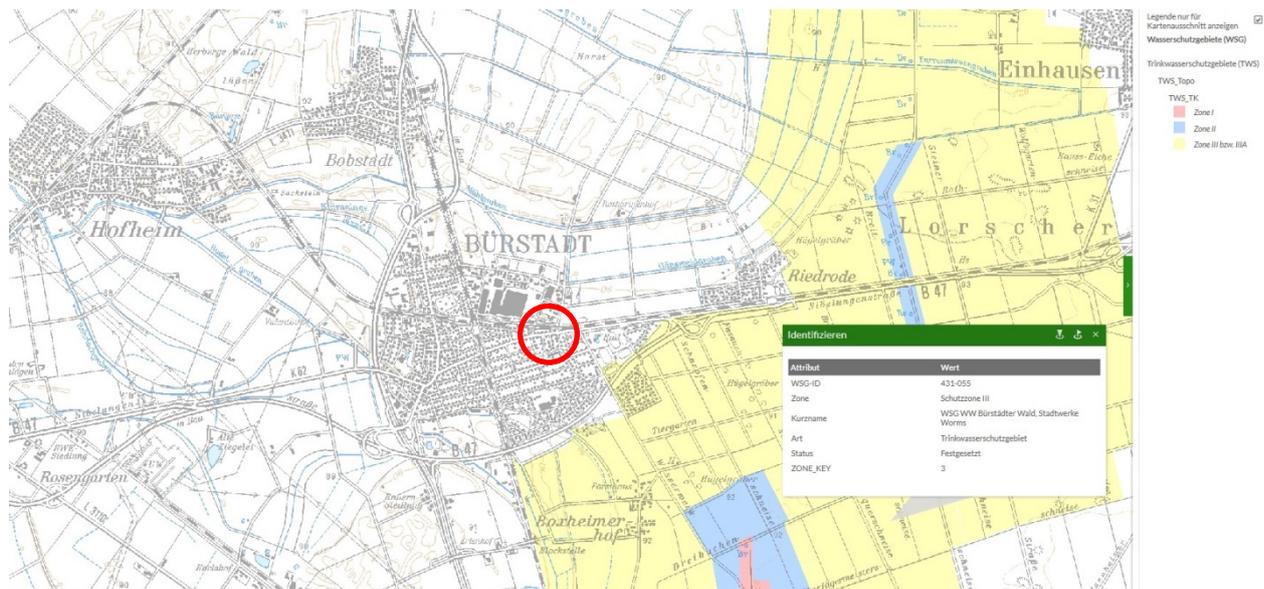


Abbildung 6: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 23.03.2021 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches eine ausreichend große Entfernung aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die bauliche Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs kann sich infolge der angestrebten baulichen Nachverdichtung erhöhen. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Die Grundstücke weisen hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitmenge auf 10 l/s_{ha} beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

I.1.7.6 Abwasser

Niederschlagwasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die über das Abwassernetz abzuleitende häusliche Schmutzwassermenge im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung zunehmen wird. Durch die bislang nicht gegebene und künftig festgesetzte Niederschlagswasserversickerung wird diese Zunahme des Abwasseranfalls mehr als kompensiert, so dass von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des kommunalen Abwassernetzes auszugehen ist.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.7.8 Grundwasserstand/Vernässungsgefahr

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 Schrumpfun-gen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

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 Oktober 2015) mit ca. 3-4 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 Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums (www.rpda.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

I.1.7.9 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die

Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Stadt Bürstadt liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der früheren Grünlandnutzung bzw. seitherigen wohnbaulichen Nutzung ist nach Einschätzung der Stadt Bürstadt nicht von entsprechenden Verunreinigungen auszugehen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich 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 Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen 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.

Grundsätzlich haben die unversiegelten Böden eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die *natürlichen Bodenfunktionen* im Naturhaushalt. Im Rahmen der Innenentwicklung bereits bebauter Siedlungsflächen tritt dieser Aspekt auch aufgrund der bereits durch die bestehende Bebauung erfolgte anthropogene Veränderung der Böden des Plangebiets jedoch in den Hintergrund. Die Realisierung der Flächenschonenden Innenentwicklung ist allgemein unter dem Aspekt der Belange des Bodenschutzes zu begrüßen. Zudem erfolgt mit dem Bebauungsplan indirekt die Festsetzung einer Mindestgrünflächenanteils auf den Baugrundstücken von 30%, der aktuell zumindest auf einigen Grundstücken durch die vielen baulichen Nebenanlagen nicht gegeben sein dürfte.

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt. Dennoch geht mit der weiteren baulichen Nutzung zumindest in einigen Fällen auch bislang ungestörter Boden verloren. Auch die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz insbesondere des Oberbodens wird hingewiesen.

Die bauliche Innenentwicklung des Siedlungskörpers entspricht den regelmäßig erhobenen Forderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, da hierdurch die Außenentwicklung des Stadtgebiets minimiert werden kann. Im Plangebiet ist heute bereits eine entsprechende große Bodenversiegelung zulässig, so dass die Planung nicht mit weitergehenden Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zudem handelt es sich im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung um stark anthropogen veränderte Böden.

I.1.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches ~~und in dessen unmittelbarer Umgebung~~ sind der Stadt Bürstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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 hessen-ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, 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.

I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. ~~Eine entsprechende Anfrage erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung. Je nach Ergebnis werden entsprechende Untersuchungen veranlasst oder entsprechende Hinweise im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.~~

~~Eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.~~

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.11 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der geringe Umfang der Planung und die weitgehend bereits bestehende Bebauung lassen verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf städtischer Ebene erscheint für das vorliegende Plangebiet nicht erforderlich.

Hinsichtlich der klimabedingt zu erwartenden Zunahme der Häufigkeit von Starkregenereignissen wurde ein entsprechender Hinweis mit einigen Empfehlungen zur Minimierung des Schadensrisikos aufgenommen.

Um die Flächenerwärmung im Stadtgebiet trotz baulicher Nachverdichtung zu minimieren, werden Baumanpflanzungen festgesetzt. Diese reduzieren durch Verschattung die Flächenerwärmung und wirken zudem auch durch die Wasserverdunstung über die Blätter positiv auf das Stadtklima. Auch Maßnahmen wie z.B. die Niederschlagwasserversickerung und auch die Begrenzung der baulich nutzbaren Flächen (mind. 30% Grünflächen auf jedem Grundstück erforderlich) wirken sich positiv auf die Klimabelange aus. Zudem wird die Dachbegrünung empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da wegen der weitgehend bestehenden Bebauung sonst der Grundsatz der Gleichbehandlung nicht gegeben wäre. Zudem würde ein Zwang zur Dachbegrünung die bauliche Innenentwicklung deutlich verteuern, was dem

entsprechenden Ziel der Stadt entgegenstehen könnte. Dachbegrünung sollte auf freiwilliger Basis erfolgen und hat selbstverständlich große positive Effekte für das Stadtklima und die Reduzierung des Niederschlagwasseranfalls.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei Reinen Wohngebieten (WR). Nachdem hier bereits einige entsprechende Nicht-Wohnnutzungen im Bestand anzutreffen sind, wäre mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets ein erheblicher Nachteil für die Besitzer der entsprechenden Immobilien bzw. ein Eingriff in den Bestandsschutz gegeben, was nicht beabsichtigt ist, auch wenn das Reine Wohngebiet gewisse Vorteile hinsichtlich der Wohnqualität bedeuten würde.

Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe und Tankstellen**). Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht- und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Das über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch den in der Nutzungsschablone nach § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. **Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind Zufahrten und ggf. auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die entsprechend höhere Bodenversiegelung wird zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser oder Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert.** Für die Herstellung von Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Tiefgarage mindestens extensiv begrünt wird und hierfür eine Substrat- oder Bodenschicht von mindestens 40 cm Stärke über der Tiefgarage ausgebracht wird. **Hiermit sollen Tiefgaragen „gefördert“ werden, um durch die Verlegung des Parkens unter die Erde eine Option zu schaffen, die ebenerdige Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen.**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m begrenzt. Durch die festgesetzte Höhe wird die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt. Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da ja bei offener Bauweise die Grenzabstände nach § 6 HBO einzuhalten sind und hiermit im Allgemeinen auch ausreichende Sozialabstände

gewährleistet sind. Es gibt im Plangeltungsbereich bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen, die eine Firsthöhe von etwas über 12 m aufweisen. Auch die beiden bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude weisen eine Firsthöhe von nur ca. 12,50 m auf, so dass die jetzt getroffene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Bestandshöhen aufgreift und auf den überwiegenden Grundstücken damit noch eine Erhöhung der Bebauung im Sinne der Innenentwicklung z.B. durch Aufstockungen oder auch weitere Dachgauben zulässt. Auf eine gestaltungsrechtliche Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Flachdächern wird hier hingewiesen. Diese Festsetzung wird später an anderer Stelle der Begründung noch dargelegt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zunächst in beiden Straßen zu ermitteln. Diese Werte sind dann zu mitteln. Der sich ergebende Mittelwert der Straßenhöhen ist die für das Eckgrundstück geltende Bezugshöhe.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10% der Gebäudegrundfläche in den Wohngebieten um bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien z.B. auch durch aufgeständerte Solaranlagen zu ermöglichen. Da bei Abluftanlagen aufgrund des Immissionsschutzrechtes zuweilen auch größere Höhen erforderlich werden können, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

1.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Wohngebietsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um eine angemessene Nachverdichtung mit einem hohen Angebot an Wohnraum zu schaffen, gelten generell die Vorgaben einer offenen Bauweise, die Länge der Hausformen wird auf maximal 35,0 m begrenzt, um die bestehende überwiegend kleinteilige bauliche Struktur des Gebiets dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme kann eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern dies zur Berücksichtigung bestehender legal errichteter Bebauung in den bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich ist. Hier bestehen z.B. einige Gebäude mit Grenzabständen, die geringer sind als die nach heute geltender HBO (§ 6 HBO) erforderlichen Abstände.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als zusammenhängende Bauflächen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus festgesetzt. Somit könnten z.B. auch Grundstücke zusammengelegt oder neu aufgeteilt werden, um die bauliche Nutzung zu optimieren. Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplatz, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Bei Carports kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern ein Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m stützenfrei und frei von Seitenwänden oder sonstigen Sichthindernissen ist. Durch einen entsprechenden Bau von Carports ist die Ausfahrt gefahrlos möglich, auch wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 3,0 m beträgt.

Dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren möglichst benutzerfreundlichen Ausführung (z.B. keine Tore zwischen Straße und Stellplatzflächen) kommt eine besondere Bedeutung bei der Nachverdichtung von Stadtquartieren zu, da bei zu wenigen Stellplätzen in den relativ engen Straßenräumen ggf. Konflikte durch zu großen Parkdruck auf den öffentlichen Raum entstehen könnten.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Fassaden zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie mindestens einer weiteren Fassadenseite ein Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von mindestens 0,50 m vorzusehen. Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis maximal 15° Dachneigung wird die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Traufwandhöhe oder Attika) auf maximal 10,50 m begrenzt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss handelt. Durch diese Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der planungsrechtlich begrenzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zu einer zu starken Wohnraumverdichtung z.B. durch vier Vollgeschosse mit Flachdach kommen kann. Drei Vollgeschosse mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss z.B. im Rahmen eines Satteldaches können aber realisiert bzw. als örtlich angemessen im Rahmen der planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzung bauordnungsrechtlich zugelassen werden.

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Wert von maximal 45° begrenzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Begrünte Dächer werden aus Gründen damit verbundenen ökologischen Aufwertung und der damit erzielten Reduzierung der Niederschlagswasserableitung von den Dachflächen ausdrücklich empfohlen.

I.2.4.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Kunststoffzäune, sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen – mit Ausnahme von Eiben - ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten. Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% aus heimischen Gehölzarten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen, Kleinsäugetiere und Insekten als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes bzw. der gewünschten Offenheit des Plangebiets in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere zu gewährleisten. Höhere blickdichte Einfriedungen sind aus Gründen der Kriminalprävention ungünstig und können sogar zu „Angsträumen“ führen, da sie die soziale Kontrolle und mögliche Einsicht z.B. bei Einbruchsdelikten verhindern.

I.2.4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als private Gartenflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebietes zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Strauch- und Heckenflächen werden angerechnet, sofern diese Sträucher und Hecken aus Arten der Liste der Textfestsetzungen bestehen. (Hinweis: Zypressen-, Thuja-Hecken und sonstige nicht heimische Arten werden ausdrücklich nicht angerechnet.) Mit dieser Festsetzung sowie den planungsrechtlich als anzupflanzen festgesetzten Bäumen soll eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets im Sinne der Wohnqualität aber auch einer ökologischen Mindestqualität des Siedlungsraums sowie eine Minderung der Flächenenerwärmung und hierdurch ein besseres innerstädtisches Kleinklima erzielt werden.

I.2.5 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die

zulässige Einleitmenge auf $10 \text{ l/s}_{\text{ha}}$ beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen) Die gewünschte bauliche Nachverdichtung führt ggf. zu zusätzlicher Bodenversiegelung und hierdurch zu einer Zunahme des Niederschlagswasseranfalls auf befestigten Flächen oder Dachflächen. Nachdem das städtische Abwasserkanalnetz zumindest in Teilen bereits hoch ausgelastet ist, soll mit der Versickerung und nur ausnahmsweisen gedrosselten Einleitung eine Überlastung des Kanalnetzes ausgeschlossen werden. Zudem kann so die Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs durch die zusätzliche Bebauung gemindert werden.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind aus gleichem Grund mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen, damit Individuenverluste z.B. von Reptilien oder Kleinsäugetern vermieden werden.

Zur Förderung der Wanderung und des genetischen Austausches von Kleinsäugetern und Reptilien ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen. Hierdurch soll die Lichtverschmutzung im Stadtgebiet gemindert und vor allem der Lockeigenschaften für Insekten minimiert werden.

I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB

I.S.d. § 9 (5) BauGB und gemäß § 13 (3) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zu kennzeichnen:

Vernässungsgefahr:

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

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.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca.3-4 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 vernässstes 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.

Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. 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 den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Rhein

(Blattschnitte: G - 13), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, 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 (HQ₁₀₀) überschwemmt werden kann. Der Planbereich 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 Gefahrenkarten sind im Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Überschwemmungen 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 auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; <https://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 des Innern, für Bau und Heimat (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen. Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen 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.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zwingend erforderlich. Es sind insbesondere keine weiteren öffentlichen Erschließungsflächen über die bestehenden Flächen hinaus erforderlich. Durch Veränderungen von Grundstückszuschnitten z.B. durch die Zusammenlegung oder Teilung von Grundstücken können sich ggf. weitere Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung ergeben. Entsprechende Veränderungen können auf Grundlage von Notarverträgen oder Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4

BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurde eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlage zur Begründung). Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden, tritt im Plangebiet keine wesentliche maßgebliche Verschlechterung des allgemeinen Umweltzustandes ein und es sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes. Ein qualifizierter städtischer Mitarbeiter (Biologe) hat die artenschutzrechtliche Überprüfung im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung vorgenommen. Auf Basis dieses Worst-Case-Szenarios wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.6). Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

II.1 Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant in zwei Teilgeltungsbereichen (TG) bereits bebaute Teile des bislang nicht beplanten Innenbereichs. Im Sinne einer Nachverdichtung werden rückwärtige Gartenbereiche zwischen den Häuserzeilen nördlich der „Oberschultheiß-Schremser-Str.“ (TG 1) und nördlich der Kettelerstraße (TG 2) für eine Bebauung vorbereitet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit kein regulärer Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine planungsbedingt auszugleichenden Eingriffe. Demgemäß entfällt auch eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Verfahrens angemessen zu beachten, insbesondere sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, die artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung vorausschauend zu betrachten und ggf. durch geeignete Festsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Beurteilung und angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes wird für den Geltungsbereich der reale Biotopbestand erhoben, bewertet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit abgeschätzt.

Die faktisch zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Planung werden beschrieben und festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Sicherung und Aufwertung formuliert.

II.2 Bestandssituation



Abbildung 1: Luftbild des Teilgeltungsbereichs 1 (nördlich der „Oberschultheiß-Schremser-Straße“); Zustand 2018



Abbildung 2: Luftbild des Teilgeltungsbereichs 2 (nördlich der „Kettelerstraße“); Zustand 2018

II.2.1 Biotop: Bestand und Bewertung

Eine Geländeaufnahme erfolgte am 31.03.2020, Nachgänge am 23.06. und 30.11.2020. Erschwert wurde die Biotopaufnahme durch die Unzugänglichkeit und eine nur begrenzte Einsehbarkeit der durchweg rein privaten Gartenbereiche. Letztlich ließen sich jedoch wichtige Strukturen erfassen und eine Bewertung vornehmen. Zur rein informellen Einordnung (Biotopwertbilanzierung ist im vorliegenden Verfahren nicht durchzuführen) erfolgt die Bestandsdarstellung und eine Biotopbewertung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der aktuell gültigen Fassung. Beschrieben und dargestellt (s. Bestandspläne im M. 1:1.000) wird der angetroffene Zustand. Angegebene Maße von Gehölzen sind geschätzt. Erhoben wurde die gesamte Siedlungsfläche in beiden Teilgeltungsbereichen, mit Gebäuden, Nebenflächen und Gartenbereichen.

Teilgeltungsbereich 1 ist begrenzt durch die Siegfriedstraße im Norden, die Oberschultheiß-Schremser-Straße im Süden, die Straße Am Entenpfad im Westen und die Wolfstraße im Osten. Alle Grundstücke sind oder waren bereits bebaut. Eine Baulücke/Baustelle besteht aktuell in der Oberschultheiß-Schremser-Straße 50, wo ein kleineres Gebäude in zweiter Reihe niedergelegt und die gesamte Fläche bereits für eine neue Bebauung vorbereitet wurde.

Teilgeltungsbereich 2 ist begrenzt durch die Straße Am Bildstock im Norden, die Kettelerstraße im Süden, die Wolfstraße im Westen und die Boxheimerhofstraße im Osten. Auch hier sind fast alle Grundstücke bereits bebaut. Zwei Baulücken bestehen im Bereich der Kettelerstraße Nr. 66 und Nr. 82. Diese Flächen sind jeweils etwa 750 m² groß. Eine größere Freifläche von knapp 2.200 m² besteht im Südwesten des TG 2. Auf dieser (jetzt gehölzfreien) ehemaligen Park-/ Spielplatz-Fläche sind im Kataster bereits mehrere Wohnplätze vorgesehen (Kettelerstraße Nrn. 56, 58 und 60) was im Zuge der Planung ggf. noch verändert wird.

Im gesamten Geltungsbereich (TG1 und TG2) wurden die folgenden Biotop- und Nutzungstypen dokumentiert:

- | | |
|--|--|
| 1) Struktur- und gehölzreiche Gartenflächen | Typ 11.222 (25 WP/m ²) |
| 2) Große Brachfläche (nur TG2) | Typ 09.123 (25 WP/m ²) |
| 3) Wiese im besiedelten Bereich (nur TG 2) | Typ 11.225 (23 WP/m ²) |
| 4) Strukturarme Gartenflächen
(durch Zier- und Nadelgehölze teilw. etwas aufgewertet) | Typ 11.221 (14 - 18 WP/m ²) |
| 5) Rohboden-Fläche / vorbereitete Baustelle (nur TG 1)
(wie Gartenfläche ohne Vegetation) | Typ 11.221 (14 WP/m ²) |
| 6) Dachflächen, nicht begrünt, (ohne und mit
Regenwassernutzung) | Typ 10.710/10.715 (3/6 WP/m ²) |
| 7) Versiegelte / gepflasterte Flächen | Typ 10.510/10.520 (3 WP/m ²) |
| 8) Teilversiegelte Flächen / Schotter / Grober Kies | Typ 10.530 (6 WP/m ²) |

Bestehende Versiegelung:

Im Teilgeltungsbereich 1 (nördl. OS-Schremserstr) sind von rund 19.000 m² des Plangebietes:

- bereits 12.000 m² (rd. 63 %) durch Gebäude, Nebenflächen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.
- 6.600 m² (knapp 34 %) sind gärtnerisch angelegt, davon rund 700 m² durch naturschutzfachlich hochwertigere Gehölze und Bäume und weitere rd. 700 m² sind mit Zier- und Nadelgehölzen bepflanzt.
- Knapp 600 m² (3 %) sind abgeräumt und als Baustelle vorbereitet.

Im Teilgeltungsbereich 2 (nördl. Kettelerstraße) sind von rund 24.200 m² des Plangebietes:

- bereits ca. 12.200 m² (rd. 50 %) durch Gebäude, Nebenflächen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.
- ca. 8.800 m² (rd. 36 %) sind gärtnerisch angelegt, davon knapp 1.300 m² mit naturschutzfachlich hochwertigeren Gehölze und Bäumen bepflanzt.
- Zusätzlich sind rd. 3.200 m² (rd. 13 %) mit ruderalen Wiesen oder Brachflächen als Baustelle vorbereitet.

Beschreibung und Darstellung relevanter Flächen und Biotoptypen

(Nummerierung entspricht der Kennzeichnung in der Legende der Bestandspläne (M. 1:1.000) für die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2):

1) Struktur- und gehölzreiche Gartenflächen (Typ 11.222)

Die Gärten in beiden Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans sind – soweit sie nicht versiegelt oder sogar bebaut sind – überwiegend durch eine eher arten- und strukturarme Grünausstattung geprägt. In einigen Gärten finden sich aber auch höherwertigere Strukturen (in den Bestandsplänen mit dunkelbraun gefärbter Signatur).

Teilgeltungsbereich 1: Vor allem in den hinteren Gartenbereichen sind vereinzelt Gebüsche und Sträucher (auch als naturnahe Hecken), insbesondere aber auch größere Einzelbäume oder kleine Baumgruppen vorhanden. Es handelt sich bei den Sträuchern/Gebüschern dieser Flächen weitgehend um einheimische Arten (Prunus div. spec., Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Strauchweiden u.a. Dazwischen sind auch nicht einheimische Blühsträucher anzutreffen, wie Forsythie, Kirschlorbeer, Blutpflaume, Schneeballarten, Flieder und andere. Bei den Bäumen sind vor allem einige Obstbäume vertreten (Apfel, Kirsche, Walnuss), aber auch Birke, Kastanie, Weide (Salix spec. u.a. Korkenzieherweide) Ahorn, u.a. Die Bäume sind vereinzelt bis 20 m hoch mit Durchmessern in Einzelfällen von 30 – 50 cm.

Teilgeltungsbereich 2: In den zentral gelegenen Bereichen des TG 2 sind in einigen Gärten in größerer Zahl Gebüsche, Sträucher (auch als naturnahe Hecken), größere Einzelbäume und auch kleine Baumgruppen vorhanden. Es handelt sich bei den Sträuchern/Gebüschern häufig um einheimische Arten (Prunus div. spec., Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Felsenbirne, Hasel u.a. Dazwischen sind auch nicht einheimische Blühsträucher wie Forsythie, Goldröschen (Kerria japonica), Pfeifenstrauch, Flieder und andere. Auch Nadelgehölze (Eibe, Chamaecyparis) sind dabei. Bei den Bäumen sind ebenfalls einheimische Gehölze vertreten (u.a Ahorn, Birke und Weide (Salix spec.); die größten Bäume – wenn auch nicht standortgerecht - sind zwei zentral stehende Fichten (vgl. Abb. 4). mit über 15 m Höhe und 30 – 40 cm Durchmesser. Außerdem sind hier auch einige Obstbäume vorhanden (v.a. Apfel, Kirsche, 4 – 8 m hoch, 20 bis 40 cm im Durchmesser); allerdings keine solitären Großbäume.

Naturschutzfachliche Bewertung (TG1 und TG2):

Die beschriebenen gehölzreichen Gartenflächen sind als naturschutzfachlich hochwertige Bereiche einzustufen. Der Wert liegt dabei vor allem auch in möglichen Habitatfunktionen für die Fauna.

Hinweise zum Artenschutz:

Zu berücksichtigen ist eine mögliche Nutzung der gehölzreichen Strukturen durch artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen. Strukturbedingt kommen hierfür grundsätzlich in Frage:

- in Hecken sowie Baum(höhlen) brütende, mow. siedlungstolerante Vögel,
- Fledermäuse, die Spalten/Höhlen an/in Bäumen zum Schlafen nutzen.

Für diese Spezies ist sicherzustellen, dass durch die Beseitigung von Gehölzen die Verbotstatbestände des §44 (1) BNatSchG nicht eintreten.

Auswirkung der Planung:

In welchem Umfang und welche Gehölze (Sträucher und Bäume) konkret planungsbedingt im Rahmen der Nachverdichtung entnommen werden, ist noch nicht absehbar und wird erst im Rahmen der Umsetzung erkennbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu treffen (detailliert dargestellt in Kapitel II.3 „Festsetzungen und Maßnahmen“):

- Regelungen zum Gehölzschutz/Gehölzerhalt und Gehölzersatz
- Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen.
- Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze, insbesondere für Höhlenbäume
- Installation von Nistkästen
- Installation von Fledermauskästen
- Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des konkreten Bauantrags zu kontrollieren.

2) Große Brachfläche (Typ 09.123), (nur TG2)

Die gehölzfreie, ehemalige Parkfläche wurde bereits wiederholt freigeschnitten. Zum Aufnahmezeitpunkt wurde die Fläche von einer gräserdominierten, mäßig artenreichen Ruderalflur eingenommen.

Vertreten darin sind, außer Gräsern wie *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis* und auch *Lolium perenne*, nitrophytische Ruderalarten wie *Cirsium* und *Carduus* div. spec. (Disteln), Brennnesseln, Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Taubnesseln (*Lamium purpureum*) u.a. Lückige Stellen häufig mit einjährigen Arten wie *Erophila verna*, *Erigeron annuus*, *Poa annua*, *Veronica persicaria*. Ansonsten zunehmend auch Wiesenarten wie *Achillea millefolia*, *Trifolium repens*, *Plantago lanceolata* u. dgl. Vor allem an den Rändern finden sich noch Sträucher aus der vormaligen Bestockung: Mahonie, Forsythie, Cotoneaster u.m.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Auf der Brachfläche sind bislang keine artenreichen Biotop entstanden, Sonderstandorte liegen nicht vor. Die botanische Artenausstattung entspricht der erwartbaren ubiquistischen Zusammensetzung ruderal beeinflusster Gartenbereiche im Siedlungsraum.



Abbildung 3: „Brachfläche“ im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2 (Ecke Wolfstraße/Kettelerstraße)

Hinweise zum Artenschutz:

Für eine Nutzung der ruderal begrüneten Fläche durch Bodenbrüter ist die Fläche in ihrer jetzigen Beschaffenheit und auch aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Straßenkreuzung sehr wenig geeignet. Hinweise auf eine entsprechende Nutzung waren nicht festzustellen. Durch das Freischneiden fand bisher auch keine weitergehende Sukzession statt. Somit sind an dieser Stelle bislang keine hochwertigen Lebensräume entstanden. Artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Tierarten wurden bei der Geländeaufnahme nicht festgestellt.

Auswirkung der Planung:

Die Flächen sind bereits in Hinblick auf eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die Brachfläche weitgehend beseitigt werden.

Um artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sicher zu vermeiden, sind folgende Festsetzungen zu treffen:

Bauvorbereitende Bodenarbeiten (Abschieben der Vegetationsdecke) sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person sicherzustellen, dass die Beseitigung der Bodenvegetation artenschutzrechtlich unbedenklich ist und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des Bauantrags zu kontrollieren.

3) Wiese im besiedelten Bereich (Typ 11.225) (nur TG2)

Als gräserdominierte, mow. regelmäßig - zumindest aber jährlich - gemähte „Wiese im besiedelten Bereich“ (s. Abb. 4) stellt sich die Fläche einer „Baulücke“ in der Kettelerstraße 66 dar (ähnlich auch im rückwärtigen Bereich einer weiteren, erst kürzlich bebauten Fläche in der Kettelerstraße).

Die Wiese ist nicht besonders artenreich, Obergräser wie *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, auch *Festuca pratensis* und *Arrhenatherum elatius* dominieren; abschnittsweise (in stärker gestörten Bereichen) sind auch Ruderalarten häufig, so beispielsweise *Lamium album* und *L. purpureum*, *Taraxacum officinale* agg., *Glechoma hederacea* oder auch *Urtica dioica*.

Im Osten wird die Fläche durch eine üppige Gehölzvegetation gesäumt, wie sie in den Gartenflächen des Geltungsbereichs nicht allzu häufig ist (s. Beschreibung Fl. 1)

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die vorhandene Wiese ist kein besonders artenreiches Biotop. Die botanische Artenausstattung entspricht der erwartbaren ubiquistischen Zusammensetzung ruderal beeinflusster Wiesen im Bereich von Siedlungsflächen.



Abbildung 4: „Baulücke“ in der Kettelerstr. 66 (TG 2): Wiesenfläche; rechts mit begrenzender Gehölzvegetation

Hinweise zum Artenschutz:

Für eine Nutzung der Wiese durch Bodenbrüter ist die Fläche v.a. aufgrund der Lage in einer nicht störungsarmen Lücke zwischen Wohnbebauung und der Kulissenwirkung benachbarter Gehölze nicht geeignet. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Spezies kommt die Fläche nicht in Betracht.

Auswirkung der Planung:

Die Fläche ist bereits in Hinblick auf eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Durch eine Bebauung geht die Wiesenfläche weitgehend verloren. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, entsprechende Festsetzung hier nicht erforderlich. Grundsätzlich ist die Festsetzung zu beachten, dass nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

4) Arten- und strukturarme Gartenflächen (Typ 11.221)

Die relativ kleinen Vorgartenbereiche sind – soweit nicht versiegelt oder geschottert – mit Rasenflächen oder kleinen Zierbeeten gestaltet. Vereinzelt reicht die Bebauung bis an den Straßenrand, oder es kommen Kiesel mit sehr großen Korngrößen zum Einsatz („Steinbeete“). Wenige Vorgärten sind auch struktur- und gehölzreicher bepflanzt. (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Ziergehölzreicher Vorgarten Ecke Siegfriedstraße/Am Entenpfad (TG 1)

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind einzelne Grundstücke (nahezu) komplett versiegelt, die Bebauung reicht teilweise bereits bis in die zweite Reihe.

Überwiegend sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen relativ arten- und strukturarme Gärten ausgeprägt: Neben einer Bewirtschaftung als Nutzgarten mit Beeten, Obststräuchern und vereinzelt auch kleinen Obstbäumen, ist eine Nutzung als Ziergarten mit Rasenflächen und Ziergehölzen, vor allem Koniferen relativ häufig. In diesen „kontrolliert begrüneten“ Flächen befinden sich nicht selten Wege oder andere befestigte / teilbefestigte Flächen mit Gartenhütten, Pavillons, Spielgeräten, (dauerhaften) Schwimmbassins, Trampolinen, auch kleine Lagerflächen finden sich dort. Gelegentlich begrenzen Schnitt- oder Formhecken (oft Nadelgehölze wie Thuja oder auch Eibe) die Gartengrundstücke.

Die arten- und strukturarmen Gartenflächen werden in den Bestandsplänen wie folgt differenziert:

- Die meist etwas heterogeneren Nutz- und Ziergartenflächen als häufigster Gartentyp in gelber Grundsignatur,
- davon unterschieden die meist sehr gleichförmigen, häufig gemähten artenarmen Rasenflächen (in hellgrün),
- Flächen mit Nadelgehölzen, häufig Formhecken (in dunkelgrün),
- Flächen mit anderen Ziergehölzen (in hellbraun).



Abbildung 6: „Baulücke“ Kettelerstr. 82 (TG 2) mit arten- und strukturarmen Gartenflächen: hier Rasen

Naturschutzfachliche Bewertung:

Wesentliches und verbindendes Merkmal der beschriebenen Gartenflächen ist eine mow. intensive Nutzung. Vorhandene Grünstrukturen sind dadurch meist artenarm (Rasenflächen) oder als Kultur- oder Zierpflanzen naturschutzfachlich nur gering bis mäßig bedeutsam.

Von etwas höherem Wert sind dabei Ziergehölze und Hecken aus Nadelgehölzen, da diese, je nach Situation, im Einzelfall als Nistplatz faunistisch genutzt werden können (in der Bewertungskarte entsprechend mit höherer Bedeutung (Bewertung: mittel) dargestellt). Ein in der Regel nicht seltener Rückschnitt dieser Gehölze ist allerdings zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz:

Für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten fehlen grundsätzlich in der bestehenden Siedlungssituation die Standortvoraussetzungen, insbesondere die ausreichend ungestörten Flächen und Rückzugsmöglichkeiten.

Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zaun- oder Mauereidechsen sind in den Flächen nicht zu erwarten.

Davon abweichend ist eventuell mit Brutvorkommen einiger Siedlungs-affiner Heckenbrüter zu rechnen, welche ggf. hierfür vereinzelt Ziergehölze, eher aber noch die vorhandenen, dichteren Nadelgehölz-Hecken (z.B. auch aus Eibe) nutzen.

Auswirkung der Planung:

In welchem Umfang durch eine Bebauung Gartenflächen verändert werden, wird erst im Rahmen der Umsetzung erkennbar. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind in Ermangelung der faunistischen Ausstattung für den überwiegenden Teil der strukturärmeren Flächen nicht zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen zu beachten.

Hinsichtlich einer möglichen Nisttätigkeit in Nadelgehölzhecken oder Ziergehölzen wird durch die Festsetzung einer

- Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze

sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) nicht eintreten.

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des konkreten Bauantrags zu kontrollieren.

5) Rohbodenfläche/vorbereitete Baustelle (Typ 11.221), (nur TG 2)

Parzelle Nr. 376 (Oberschultheiß-Schremser-Straße Nr. 50) ist vollständig abgeräumt und als Baustelle vorbereitet.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die Fläche ist in ihrem jetzigen Zustand ohne eine maßgebliche naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Bedeutung.

Hinweise zum Artenschutz:

Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Berücksichtigung ist nicht gegeben.

Auswirkung der Planung:

Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen zu beachten.

6) Dachflächen (Typ 10.710 / 10.715)

Dachflächen, insbesondere der Wohnhäuser, sind unbegrünt und - soweit erkennbar - weitgehend ohne Regenwassernutzung, die aber im Einzelfall auch nicht auszuschließen ist. Dächer von Garagen und Carports sowie Gartenhütten, Pavillons und dergleichen, die sich oft in den Gartenbereichen befinden, sind weitestgehend ebenfalls unbegrünt. Häufiger anzunehmen ist hier eine Niederschlagsableitung in die umgebenden Grünflächen.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Als weitgehend unbelebte Oberfläche haben unbegrünte Dachflächen keinen maßgeblichen Biotopwert an sich. Zu beachten ist allerdings eine mögliche faunistische Besiedlung bzw. Nutzung der Bestandsgebäude.

Hinweise zum Artenschutz:

Zu berücksichtigen ist die mögliche Nutzung von Dachüberständen, wettergeschützten Hohlräumen, hinterfliegbaren Verkleidungen etc. durch siedlungsaffine und gebäudenutzende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) und Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe). Bei Abriss und Umbau sind hier die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und ggf. für ausreichenden Habitat-Ersatz zu sorgen

Auswirkung der Planung:

Durch die geplante Bebauung in zweiter Reihe wird der Lebensraum von gebäudenutzenden Tierarten grundsätzlich eher erweitert als beeinträchtigt. Festsetzungen sind jedoch zu treffen hinsichtlich:

- Schonung/Sicherung von Tieren bei Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden
- Sicherstellung von begrüntem/unbebauten Freiflächen in den Gartenbereichen, die als Lebensraum zu erhalten bzw. zu schaffen sind.

7) Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen (Typ 10.510 / 10.520)

8) Teilversiegelte / geschotterte Flächen (Typ 10.530)



Abbildung 7: Versiegelte und teilversiegelte Flächen, hier im Abstandsbereich zwischen Bebauung und Straße (Ecke Kettelerstraße/Boxheimerhofstraße; TG 2)

Im Vorgartenbereich bzw. den Abstandsf lächen zwischen Bebauung und Straße (s. Abb. 7), aber oft auch großflächig neben und hinter den Häusern befinden sich unbegrünte Asphalt-, Beton- oder Pflasterflächen, manchmal sind auch geschotterte Flächen anzutreffen, in die als Zierelemente vereinzelt Pflanzen/Pflanzgruppen oder kleinere Gehölze eingesetzt sind.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Als weitgehend unbelebte Oberfläche haben versiegelte und unbegrünte teilversiegelte Flächen keinen maßgeblichen Biotopwert an sich. Kleinklimatisch wirken sich diese Flächen ungünstig aus.

Hinweise zum Artenschutz:

Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Berücksichtigung ist nicht gegeben.

Auswirkung der Planung:

Durch die neue Bebauung entstehen voraussichtlich weitere versiegelte Flächen. Eine besondere Berücksichtigung der vorhandenen Flächen ist nicht erforderlich.

Zusammenfassende Biotopbewertung

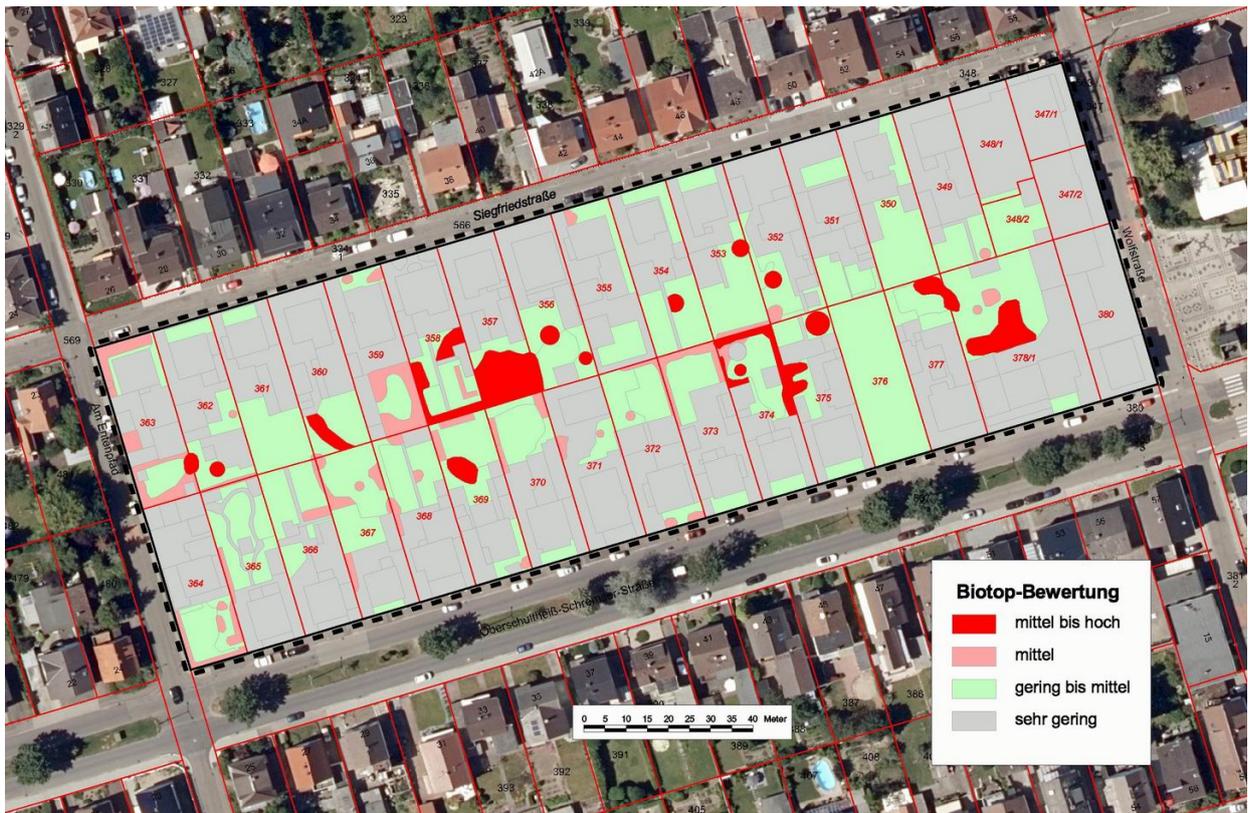


Abbildung 8 Bewertung der Biotopausstattung im Teilgeltungsbereich 1



Abbildung 9 Bewertung der Biotopausstattung im Teilgeltungsbereich 2

Große Teile des Geltungsbereichs sind naturschutzfachlich wenig bedeutsam.

- Als sehr geringwertig sind versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Dachflächen einzustufen (graue Flächen in Abb. 8 und 9.)
- Gering- bis mittelwertig sind strukturarme Gartenflächen (Nutz- und Ziergärten mit Spielgeräten, Rasenflächen, (hellgrüne Flächen in Abb. 8 und 9).
- Von mittlerem Wert (Darstellung in hellrot) sind (geordnete) Gehölzbereiche: Form- und Schnitthecken, Koniferen (-Hecken), Ziergehölze u. dgl. sowie nitrophytische Brachflächen und ruderale Wiesen. (Bei Brache und Wiese (nur TG 2) handelt sich um Flächen, die für eine Bebauung bereits vorgesehen sind und mow. regelmäßig abgeräumt / gemäht werden um sie offen zu halten).
- Relativ hochwertig sind die strukturreichen Gartenflächen, geprägt durch Sträucher und Bäume (Darstellung in dunkelrot). Der Wert liegt hier vor allem auch in der möglichen faunistischen Nutzbarkeit.

Fazit: Bei der Umwandlung von Gartenflächen zu Flächen für Wohnbebauung sind Eingriffe in die Nutzungstypen mit geringem bis mittlerem naturschutzfachlichem Wert aus Sicht des Biotopschutzes als weitgehend unproblematisch zu beurteilen. Die Artenausstattung ist wenig sensibel, und in den umgebenden und den neu entstehenden Siedlungsflächen regelmäßig anzutreffen (Ubiquisten). Die hochwertigeren gehölzgeprägten Flächen sind soweit möglich zu erhalten. Insbesondere unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind hier Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu treffen.

II.2.2 Fauna und Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenziale beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da die von Eingriffen betroffenen Siedlungsflächen bereits selbst Teil einer anthropogenen Störungskulisse darstellen und keine Hinweise auf eine artenschutzrechtlich bedeutsame Ausstattung des Plangebietes vorlagen.

Im Rahmen der Biooptypenerfassung wurde das Plangebiet - soweit das ohne zu massives Eindringen in die Privatsphäre der Wohnflächen möglich war - begangen bzw. erfasst. Auf Grundlage der vorliegenden Nutzungsstrukturen wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bewertet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit dargestellt (vgl. Kapitel II.1.1 „Hinweise zum Artenschutz“).

II.2.3 Sonstige Schutzgüter

Da eine Umweltprüfung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist, entfällt die Analyse weiterer Schutzgüter.

II.2.4 Schutzgebietskulisse

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, Trinkwasserschutzgebieten oder Gebieten des Netzes Natura 2000.

Im Eingriffsgebiet sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

II.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopausstattung

Durch die Planung wird eine Bebauung in zweiter Reihe vorbereitet, und damit voraussichtlich eine umfangreiche Beseitigung der dargestellten und beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen im jetzigen Gartenbereich. Da für die Gartenbereiche bislang keine planerischen strukturellen Vorgaben bestehen, unterscheiden sich im Bestand (wie beschrieben) die Nutzungen der Grundstücke hinsichtlich Grünausstattung und Versiegelungsgrad teilweise erheblich.

Hier greift der vorliegende Bebauungsplan ordnend ein und sorgt durch entsprechende Festsetzungen für eine Sicherung der Grünausstattung, die erforderliche Berücksichtigung des Artenschutzes und die Integration weiterer Umweltbelange.

II.4 Maßnahmen und Festsetzungen

II.4.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Ersatzmaßnahmen für den eventuellen Entfall von Höhlenbäumen (Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen) sind ggf. vor Beginn der nächsten Brut- und Setzzeit durchzuführen, also spätestens bis im Februar eines Jahres (sog. CEF-Maßnahme).

(Typbezeichnungen für die Fledermaus- und Nistkästen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar).

- Gehölzschutz/Gehölzerhalt: Vorhandene Bäume und Gehölze im Eingriffsbereich (siehe Bestandskarte: strukturreiche/gehölzreiche Gartenflächen) sind - soweit möglich – zu erhalten und in diesem Fall bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Gehölzersatz: Für eingriffsbedingt zu rodende Bäume über 25 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1m Höhe) sind Ersatzbäume zu pflanzen. Je entfallendem Baum ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang anzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Diese Maßnahme wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Maßnahme des Gehölzersatzes werden Anwohner, welche bereits ihr Grundstück begrünt haben gegenüber jenen, die nichts gepflanzt haben benachteiligt. Innerhalb der bebauten Siedlungsgebieten ist in der Regel ausreichend Baumpflanzungen vorhanden, so dass auf eine Festsetzung zum Gehölzersatz verzichtet werden kann. Im Bebauungsplan werden alternativ Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen.

- Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen: Bei unvermeidlich zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angegriffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen könnte ein „Verschließen von Öffnungen“ ggf. unsachgemäß ausgeführt sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

- Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die zur Fällung/Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, – gefällt oder gerodet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- CEF 1 Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette

auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- CEF 2 Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- Regelungen zur Baufeldfreimachung (gilt nur für die große Brachfläche im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um ggf. Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher in Form einer Ausnahme berücksichtigt. Dies gewährleistet durch die Genehmigungspflicht der Ausnahme ein behördliches Verfahren und hierdurch die Kontrollmöglichkeit für die notwendige Einschaltung der ökologischen Baubegleitung bzw. einer fachlich geeigneten Person für die Baufeldfreigabe.

- Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind 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 auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine

unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen könnte eine unsachgemäße Ausführung sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

II.4.2 Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft

Außer den Maßnahmen zum Artenschutz sind die folgenden Maßnahmen zur Berücksichtigung der weiteren Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan zu berücksichtigen. (Maßnahmen mit nur empfehlendem Charakter sind entsprechend gekennzeichnet).

- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang anzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Fläche, auf der je ein Laubbaum anzupflanzen ist, wird in den Textfestsetzungen im Sinne der Umsetzbarkeit auf je 400 m² erhöht. Bei einer baulichen Nutzung von 70% bleiben lediglich 30% des für die Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen. Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² wären dies 150 m², auf welchen 2 Laubbäume gepflanzt werden müssten, die für ein gutes Wachstum ca. 100 m² Fläche benötigen.

- Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung aus Arten gem. Pflanzliste bzw. mind. 80 % heimischen Gehölzarten. Keine Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparissecken sowie reinen Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.
- Oberboden ist zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien: Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Verwendung von insektenfreundlichen und nach unten abstrahlende Beleuchtung für die Grundstücksfreiflächen
- Bei allen Baumaßnahmen, die Bodenveränderungen hervorrufen, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- (Empfehlung) Dachflächen, insbesondere Dächer mit geringer Neigung, sollten extensiv begrünt werden. Im Fall einer Solarnutzung ist zu prüfen, ob evtl. eine ergänzende Dachbegrünung sinnvoll ist (Erhöhung der Effizienz der Anlage aufgrund Kühlung durch das Gründach).
- (Empfehlung) Große Fassaden sollten begrünt werden.

- (Empfehlung) Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.
- (Empfehlung) 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.
- Bei allen festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
 - Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
 - Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
 - Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig

II.4.3 Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume

Einheimisch:

*Acer campestre** (Feldahorn), *Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa** (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Juglans regia* (Walnuss), , *Malus sylvestris** (Wildapfel), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus domestica** (Pflaume), *Prunus padus** (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba** (Silberweide), *Salix caprea** (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica** (Speierling), *Tilia cordata** (Winterlinde), *Tilia platyphyllos** (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

*Aesculus x carnea** (Rotblühende Rosskastanie), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ (Säulenbuche), *Magnolia i.S.* (Magnolien), *Morus alba** (Weiße Maulbeere), *Morus nigra** (Schwarze Maulbeere), *Pyrus calleryana** (Stadtbirne), *Prunus serrulata** „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideneiche) *Robinia pseudoacacia** (Scheinakazie).

Sträucher/Hecken

*Acer campestre** (Feldahorn), *Buddleja davidii** (Schmetterlingsflieder), *Buxus sempervirens** (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna** (Weißdorn), *Euonymus europaeus** (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Salix purpurea** (Purpurweide), *Salix viminalis** (Korbweide), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius** (Besenginster), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

Kletter- und Rankpflanzen

Einheimisch:

Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelleber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, die Bebauungspläne „Oberschultheiß-Schremser-Straße A“ und „Kettelerstraße A“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Die zunächst getrennt beschlossene Aufstellung von zwei Bebauungsplänen wurde daher für den zusammengefassten Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen als ein Aufstellungsbeschluss am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 43.254 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 17.302 m² ergibt. 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 (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.11.2019 beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Entwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.04.2021 hingewiesen wurde. Daneben werden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Rathaus ist jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen

ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Entwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich beim Bürgerbüro der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen können während dieser Zeit elektronisch beim Bauamt abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.05.2021 gegeben.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am . .2021 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Str“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Stadt Bürstadt

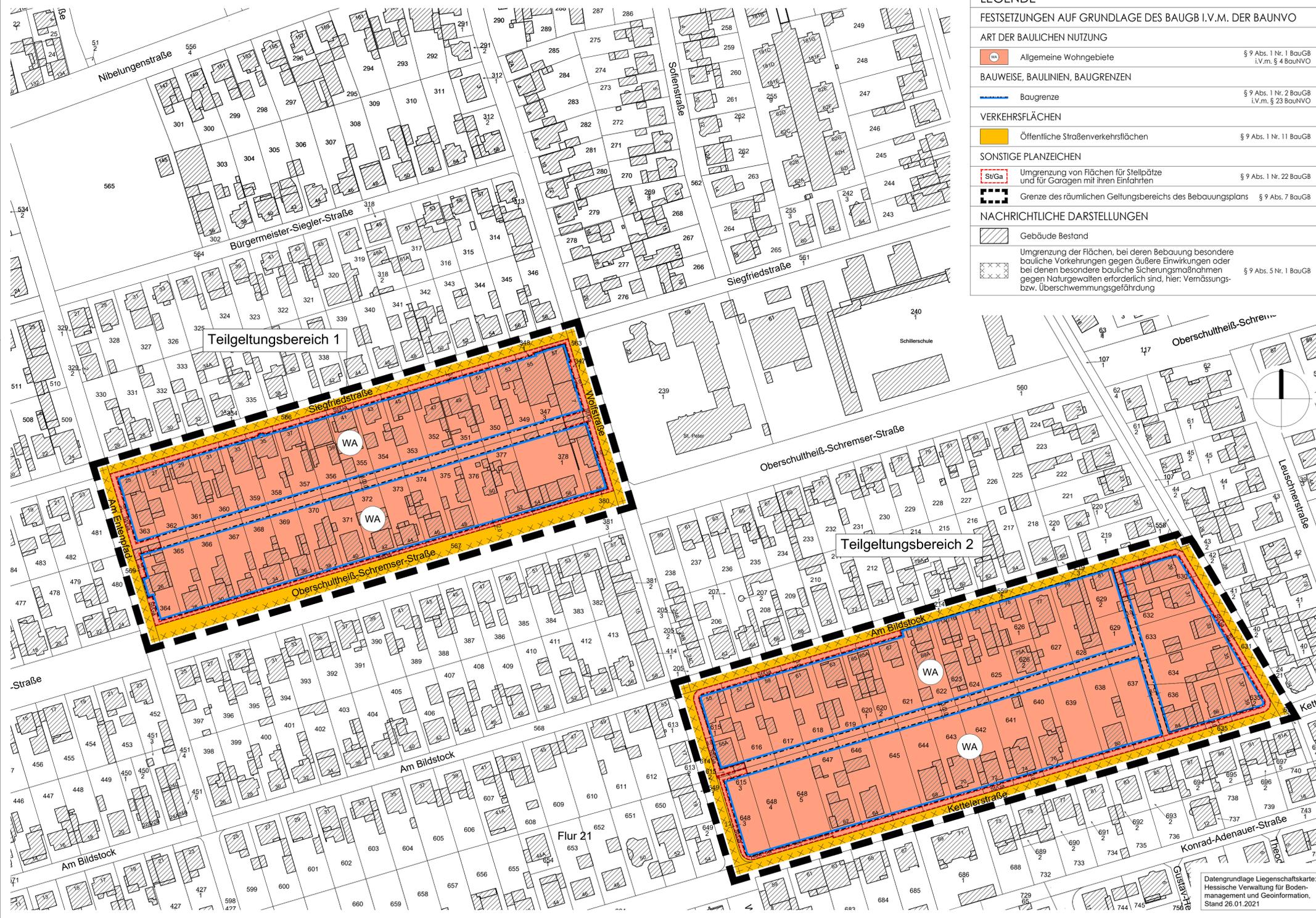
Bebauungsplan "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"

Teilgeltungsbereich 1:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise)

Teilgeltungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise)



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)					
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)					
Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	
	GRZ	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾		
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	12,50 ₀	Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach maximal 45°

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrmittele, gemessen senkrecht vor straßenseitiger Grundstücksmittellinie (Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe in beiden Straßen zu ermitteln und dann der Mittelwert zu bilden, der dann die Bezugshöhe ist)
²⁾ Bei Gebäuden mit Flachdach oder fachgeneigtem Dach bis maximal 15° ist die Textfestsetzung B.1.1. zu beachten.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und für Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

▨ Gebäude Bestand

▨ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vermässungs- bzw. Überschwemmungsgefährdung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 10.04.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszugelegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a 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

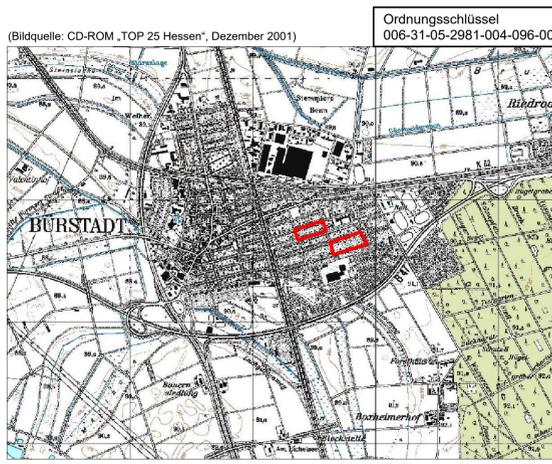
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

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

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



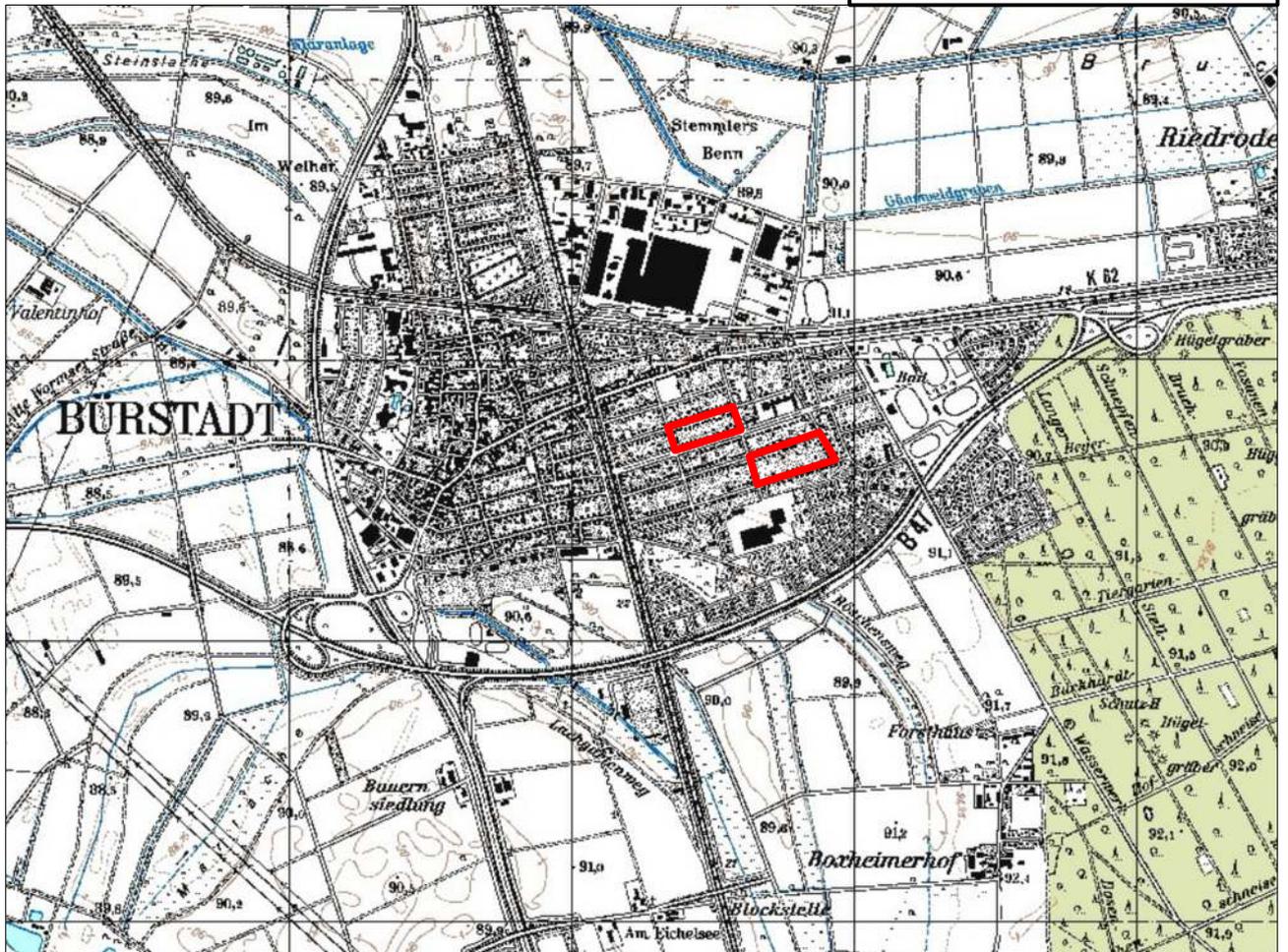
Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Ober-Schultheiß-Schremser- Straße"

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 016.056
 Datum: Juni 2021 Plan-Nr.: s_1000
 bearbeitet: AKB/SF geü.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurpartnerschaft mbB
 Beratende Ingenieure

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



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Ober-Schultheiß- Schremser- Straße"

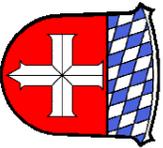
Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.	016.056
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_2000_A3
bearbeitet:	AKB/SF	geä.:	-

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>



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschulheiß-Schremser-Straße"

Teilgebungsbereich 1:

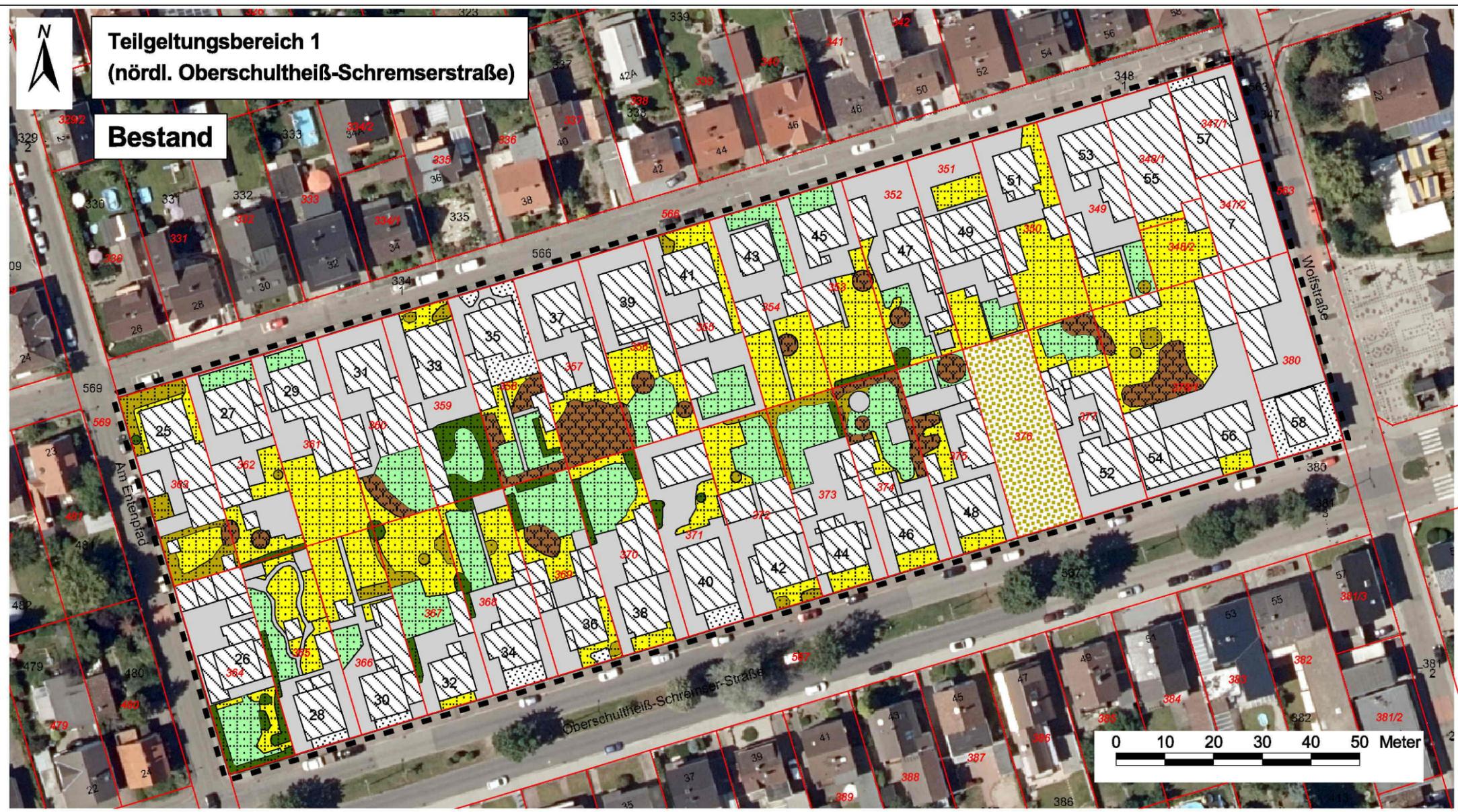
Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise)

Teilgebungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise)



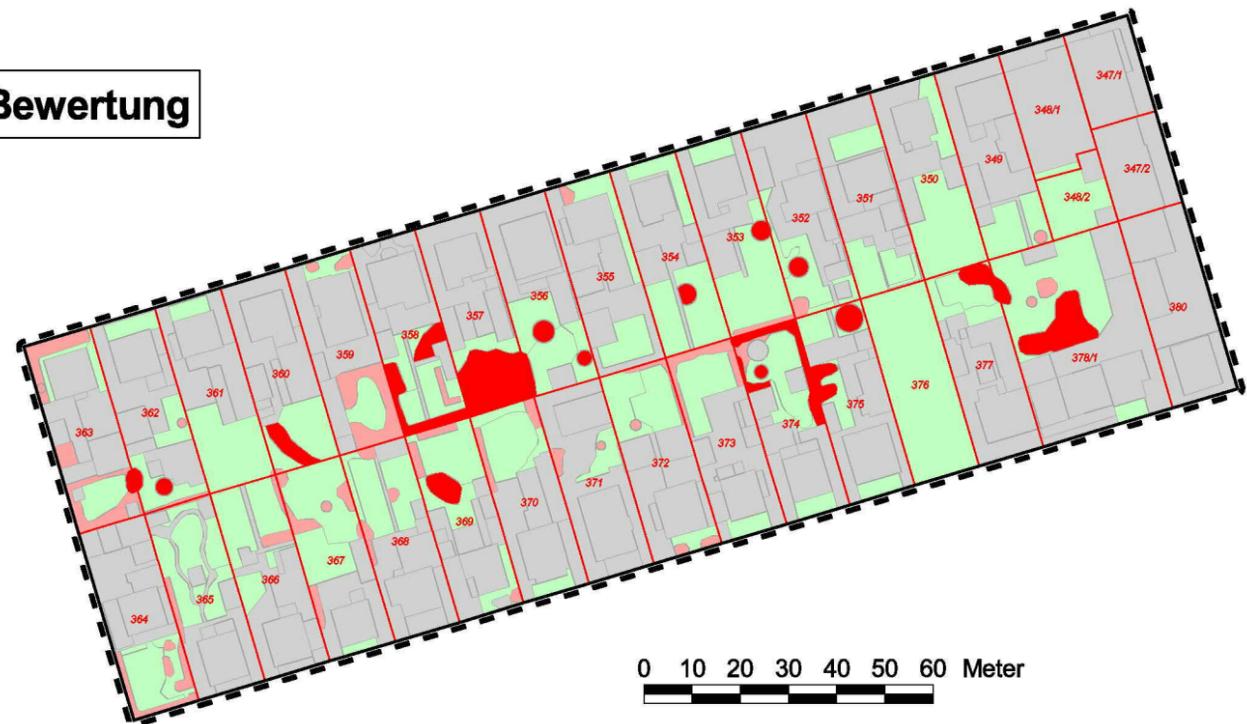
Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 26.01.2021



-  Geltungsbereich
-  Flurstücksgrenzen
-  Haus mit Hausnummer

- Bestand Biotop- / Nutzungstypen**
-  Nr Flächenr. s. Erläuterungsbericht
 -  1 Typ 11.222 Struktur-/gehölzreicher Garten (mit Bäumen)
 -  2 Typ 09.123 Brachfläche
 -  3 Typ 11.225 Wiese im besiedelten Bereich (ruderal)
 -  4 Typ 11.221: Arten-/strukturarme Gärten
 -  Nutz-/ Ziergarten
 -  Rasenfläche
 -  Ziergehölze
 -  Nadelgehölz- /Thuja-Hecke
 -  5 Typ 11.221: Baustelle Rohboden im Gartenbereich
 -  6 Typ 10.710 und 10.715 Dachflächen unbegrünt
 -  7 Typ 10.510 und 10.520 Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen
 -  8 Typ 10.530 Teilversiegelte oder geschotterte Flächen; Beete mit grobem Kies

Bewertung



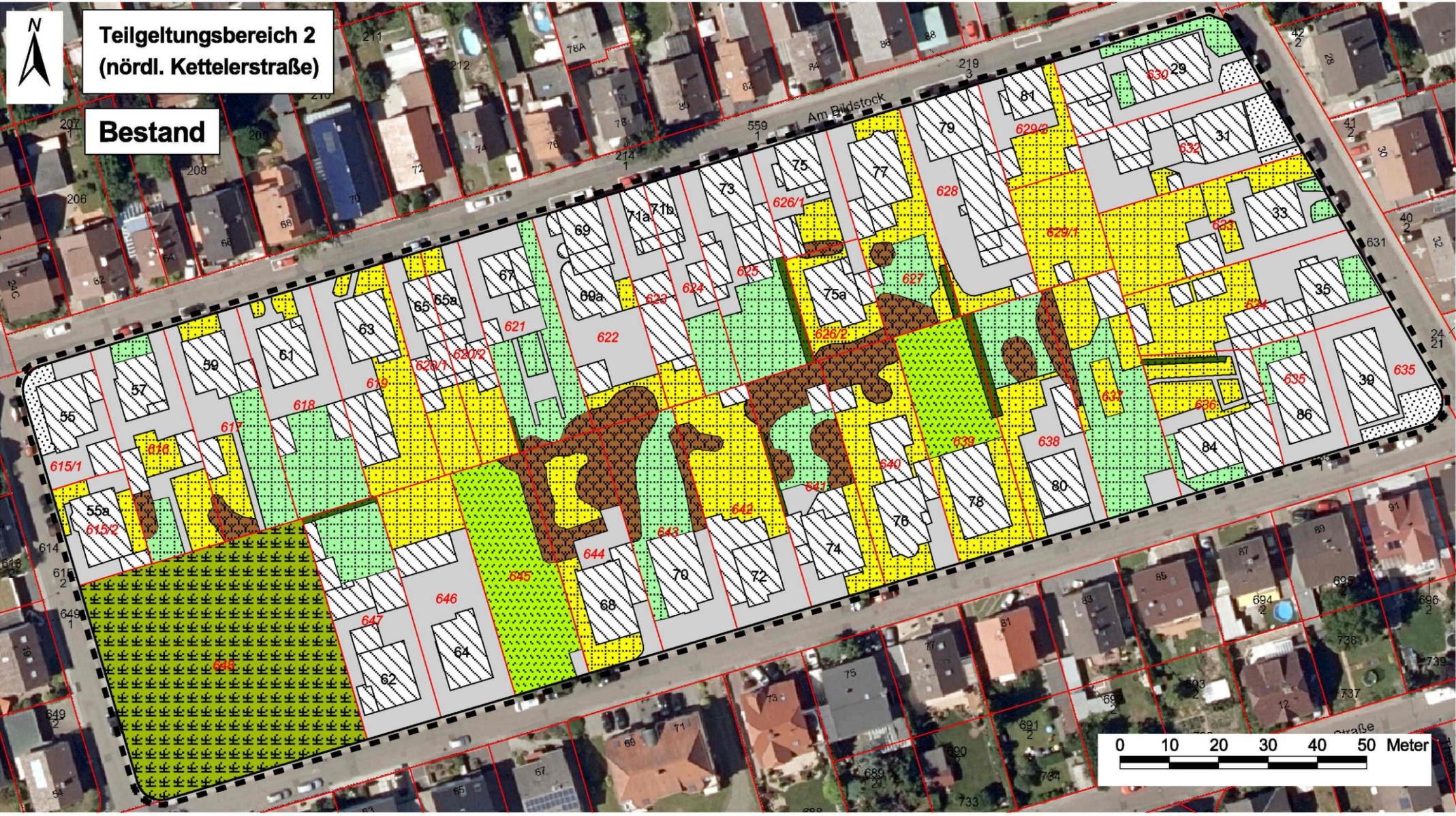
- Biotop-Bewertung**
-  mittel bis hoch
 -  mittel
 -  gering bis mittel
 -  sehr gering

Stadt Bürstadt 

Umweltbelange
zum Bebauungsplan
"Innenentwicklung Kettelerstraße
und Oberschultheiß-Schremserstraße"

**Plan: Biotop- und Nutzungstypen
Teilgeltungsbereich 1
Bestand und Bewertung**

Maßstab: 1:1.000 / 1:1.500
Gez.: HR Datum: Dez. 2020



**Teilgeltungsbereich 2
(nördl. Kettelerstraße)**

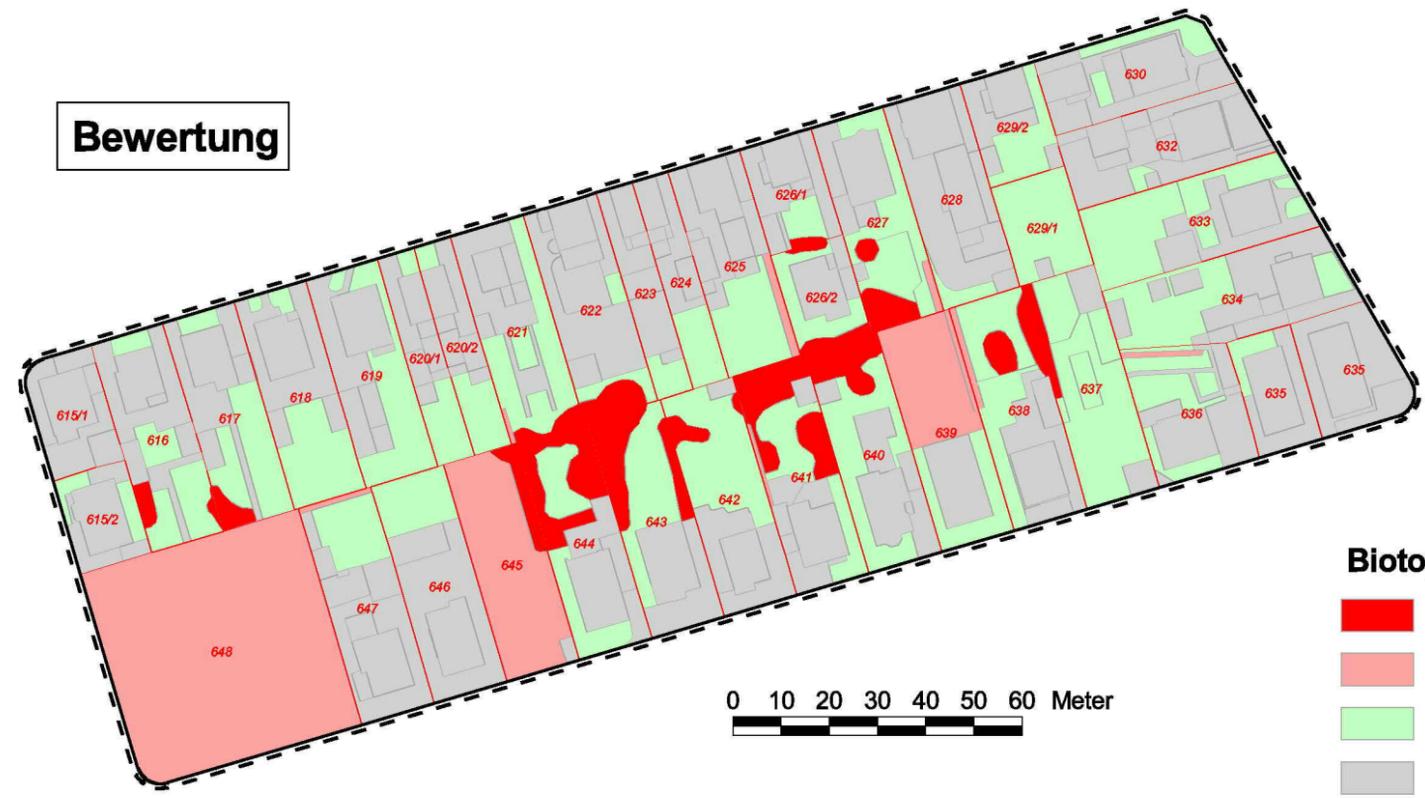
Bestand

- Geltungsbereich
- 347 Flurstücksgrenzen
- 26 Haus mit Hausnummer

Bestand Biotop- / Nutzungstypen

- Nr. Flächennr. s. Erläuterungsbericht
- 1 Typ 11.222 Struktur-/gehölzreicher Garten (mit Bäumen)
- 2 Typ 09.123 Brachfläche
- 3 Typ 11.225 Wiese im besiedelten Bereich (ruderal)
- 4 Typ 11.221: Arten-/strukturarme Gärten
- 5 Typ 11.221: Baustelle Rohboden im Gartenbereich
- 6 Typ 10.710 und 10.715 Dachflächen unbegrünt
- 7 Typ 10.510 und 10.520 Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen
- 8 Typ 10.530 Teilversiegelte oder geschotterte Flächen; Beete mit grobem Kies
- Nutz-/ Ziergarten
- Rasenfläche
- Ziergehölze
- Nadelgehölz- /Thuja-Hecke

Bewertung



- Biotop-Bewertung**
- mittel bis hoch
 - mittel
 - gering bis mittel
 - sehr gering

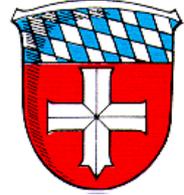
Stadt Bürstadt



Umweltbelange
zum Bebauungsplan
"Innenentwicklung Kettelerstraße
und Oberschultheiß-Schremserstraße"

**Plan: Biotop- und Nutzungstypen
Teilgeltungsbereich 2
Bestand und Bewertung**

Maßstab: 1:1.000 / 1:1.500
Gez.: HR Datum: Dez. 2020



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>23.06.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>28.06.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>14.07.2021</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung								
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt								
14.07.2021	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.

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	28.06.2021
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	23.06.2021
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	14.07.2021

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

- hier: a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses 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. **Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern 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 wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.05.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der erneuten förmlichen Beteiligung 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) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass 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 keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung eingegangen sind.**
- 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 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 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 17.06.2021
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

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 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 Verkaufsflächenverlängerungen 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 Bauleitplanungskataster zur Übermittlung digital erstellter Pläne“ (siehe <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>) 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 Strauraumvolumen 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. Baugelbiet 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.

<u>Beigefügte Pläne:</u>	<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.

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 Bau Feld 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 Grenzbe- reich 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, Schotterrassen 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 vernässtes 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 tiefwurzelnende 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.

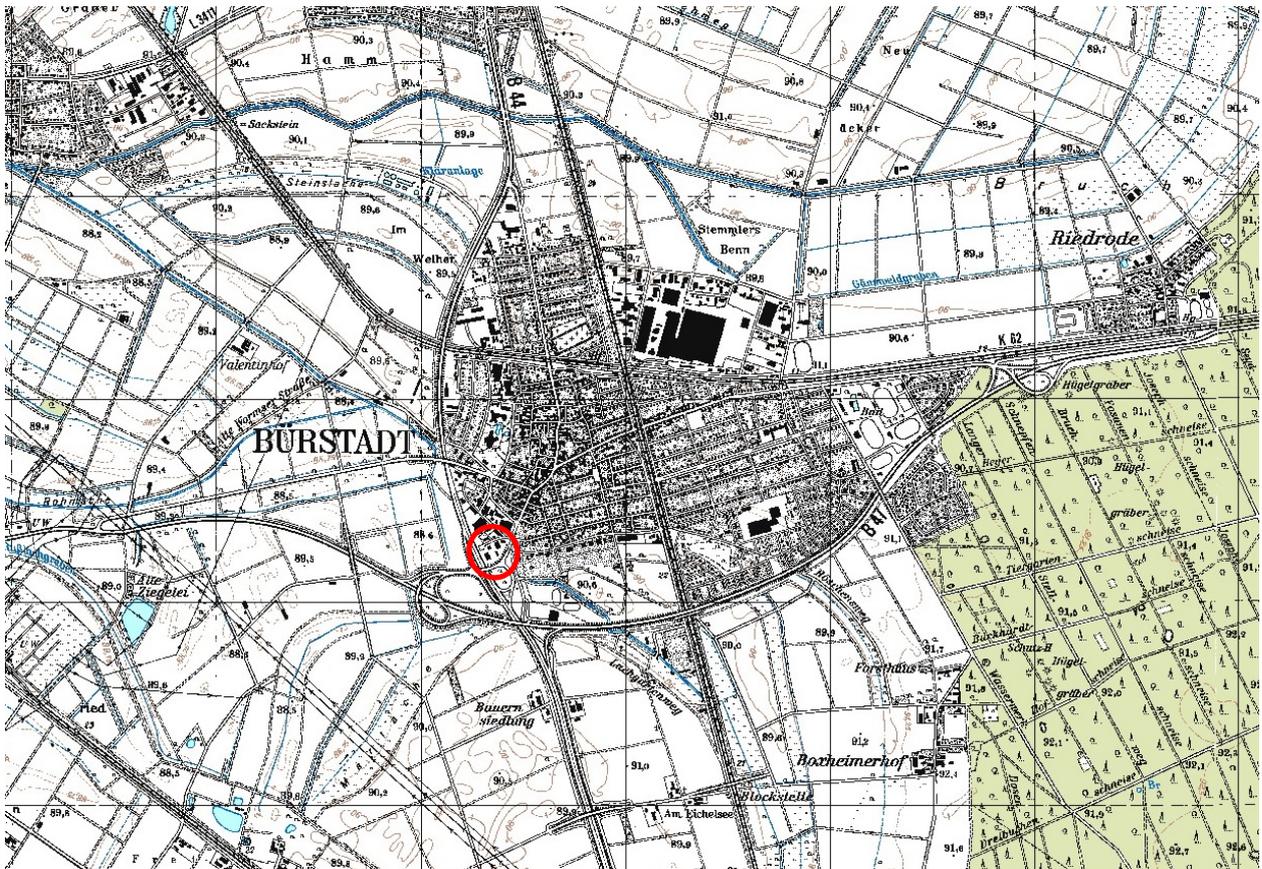
Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser 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) [...]“*

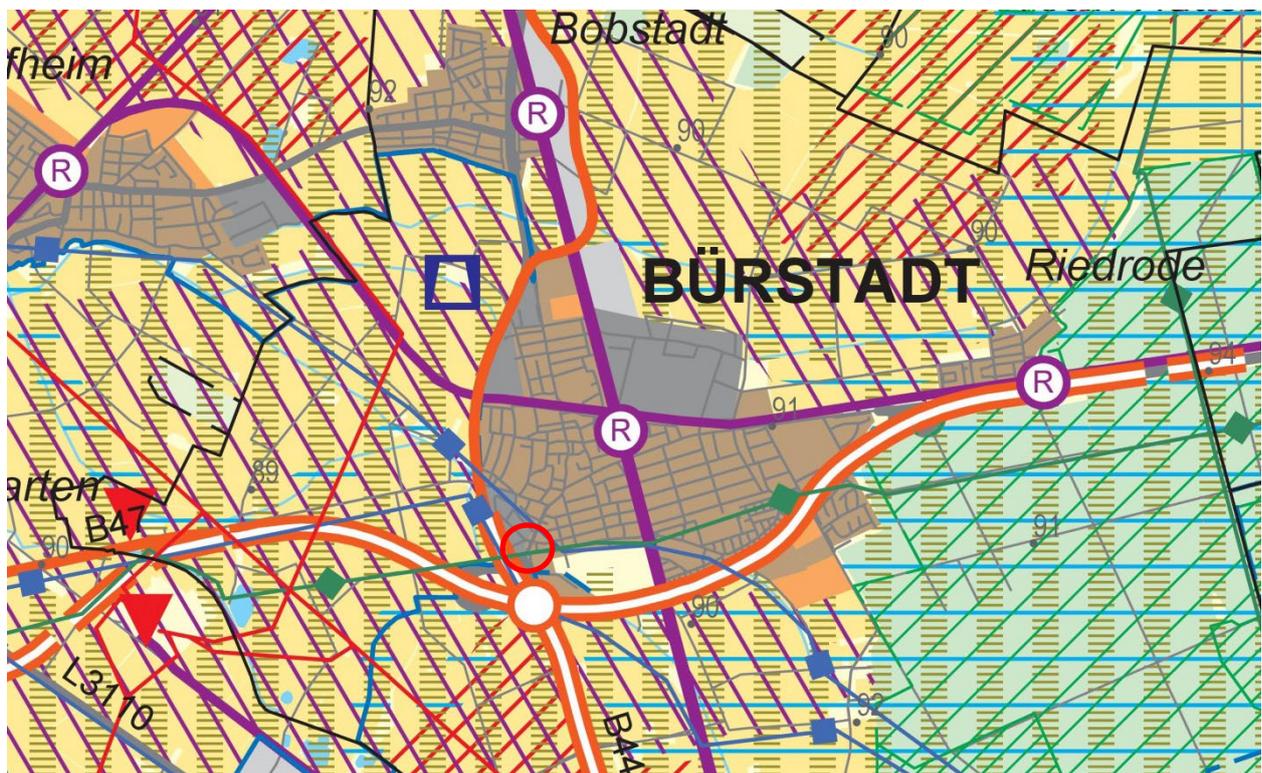


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

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.**

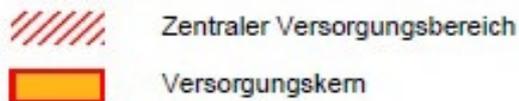
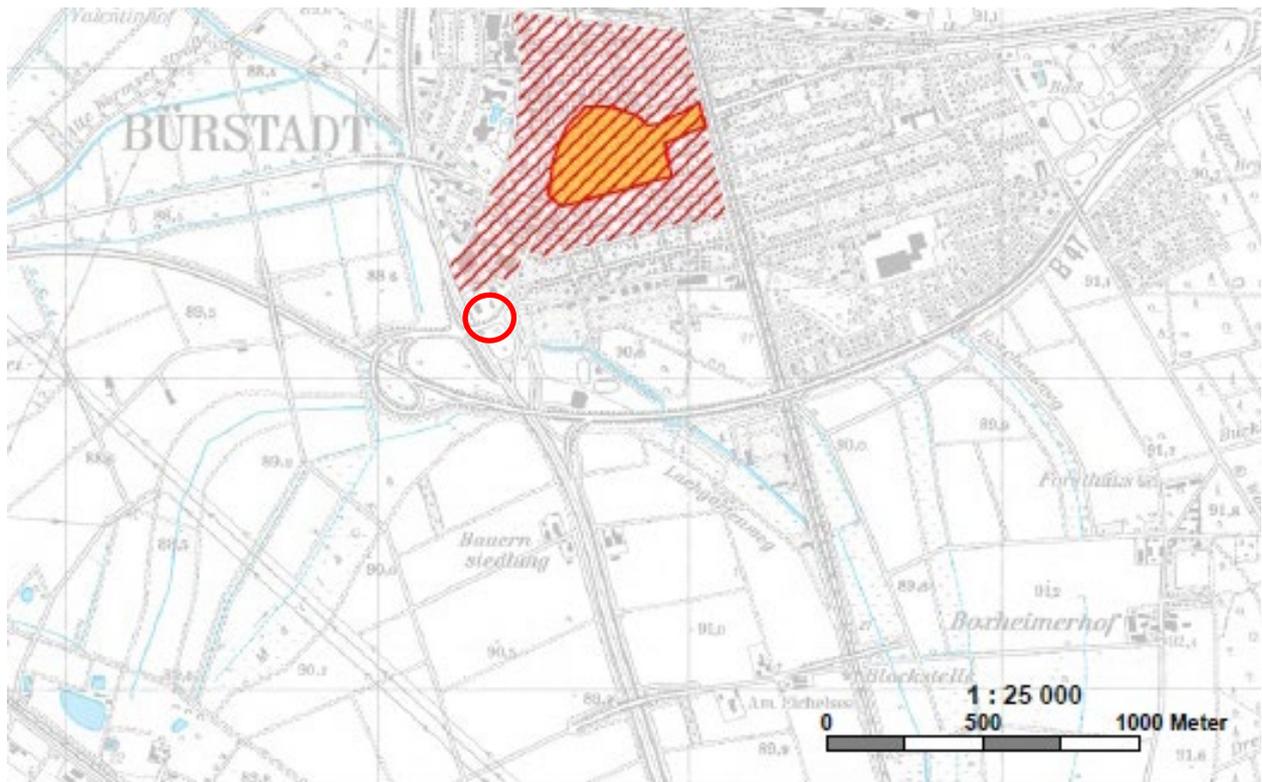


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Themenbereich „Einzelhandel“, Seite 73 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011))

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.

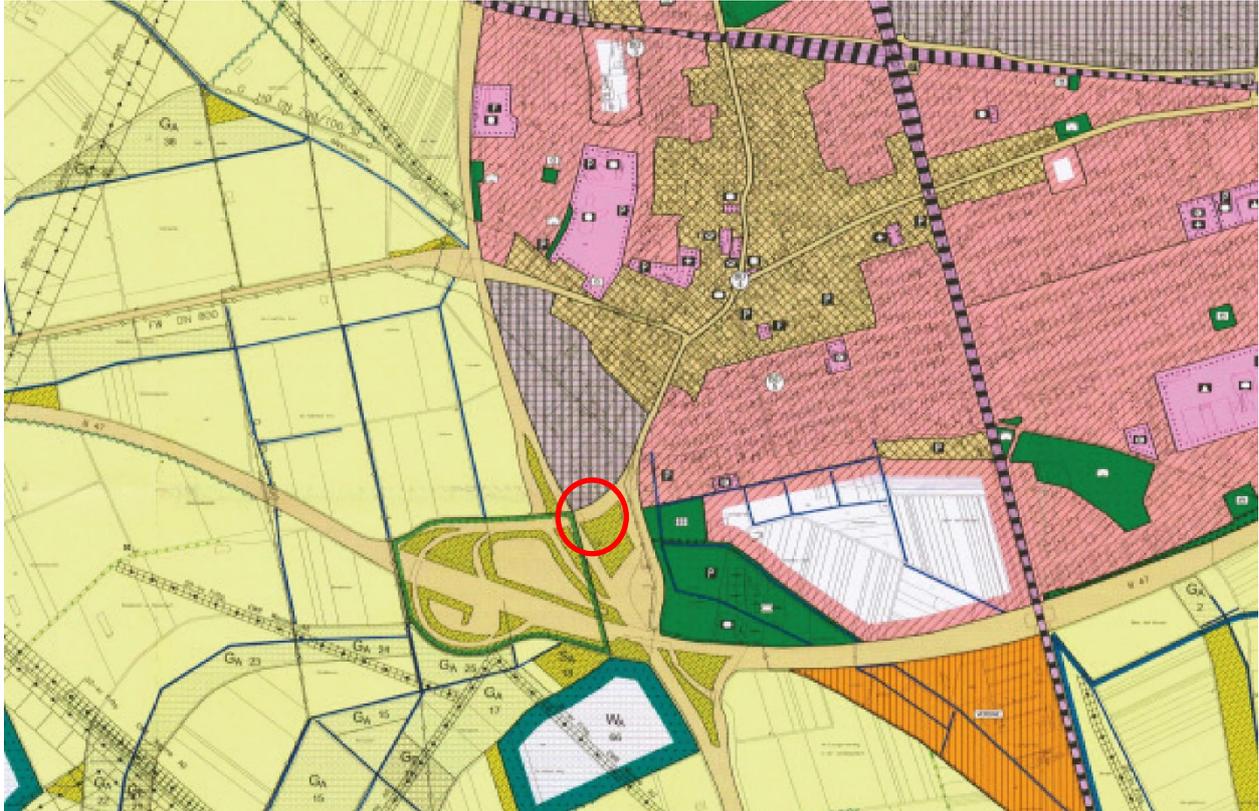


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadtverwaltung Bürstadt, Juni 2012)

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

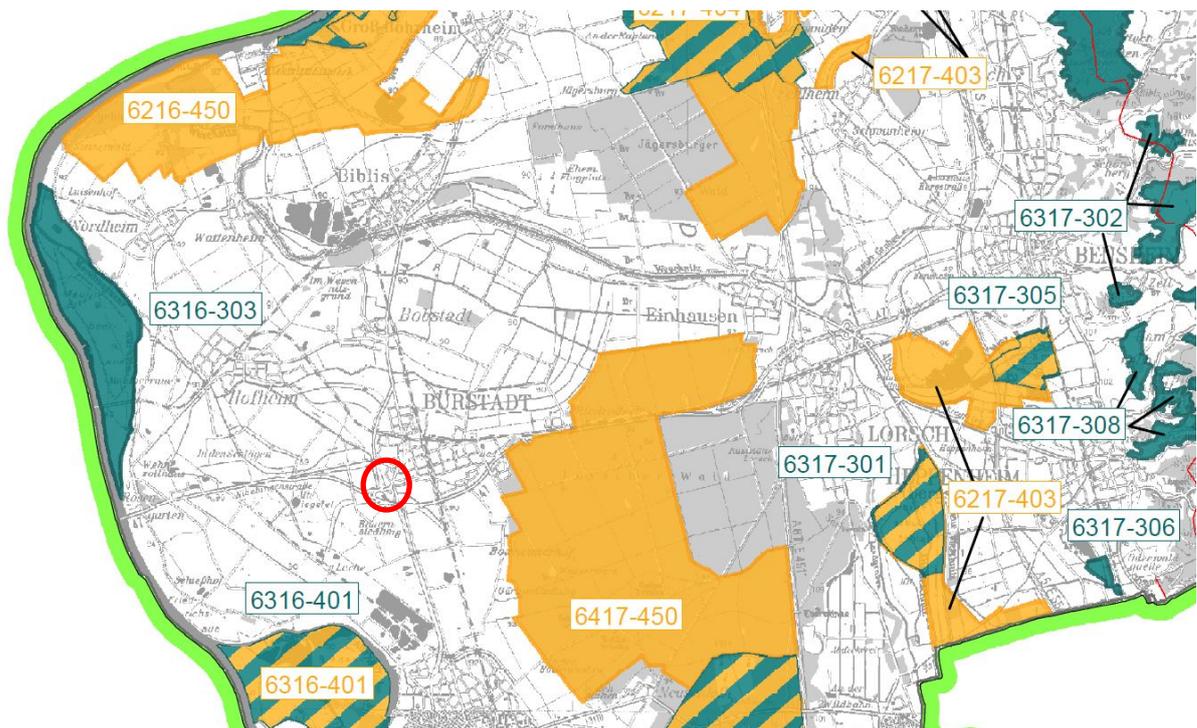


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.07.2018 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

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.

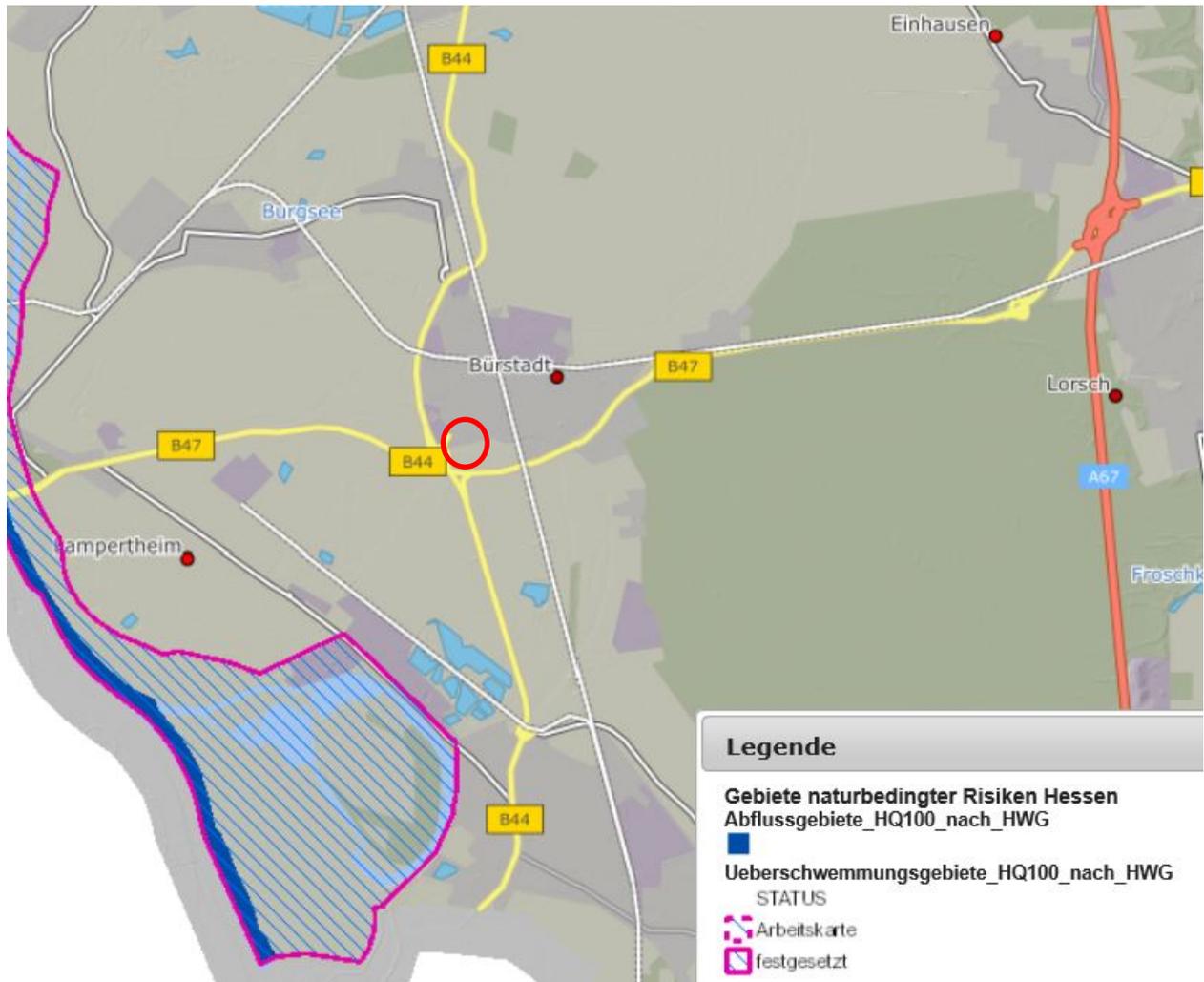


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

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.

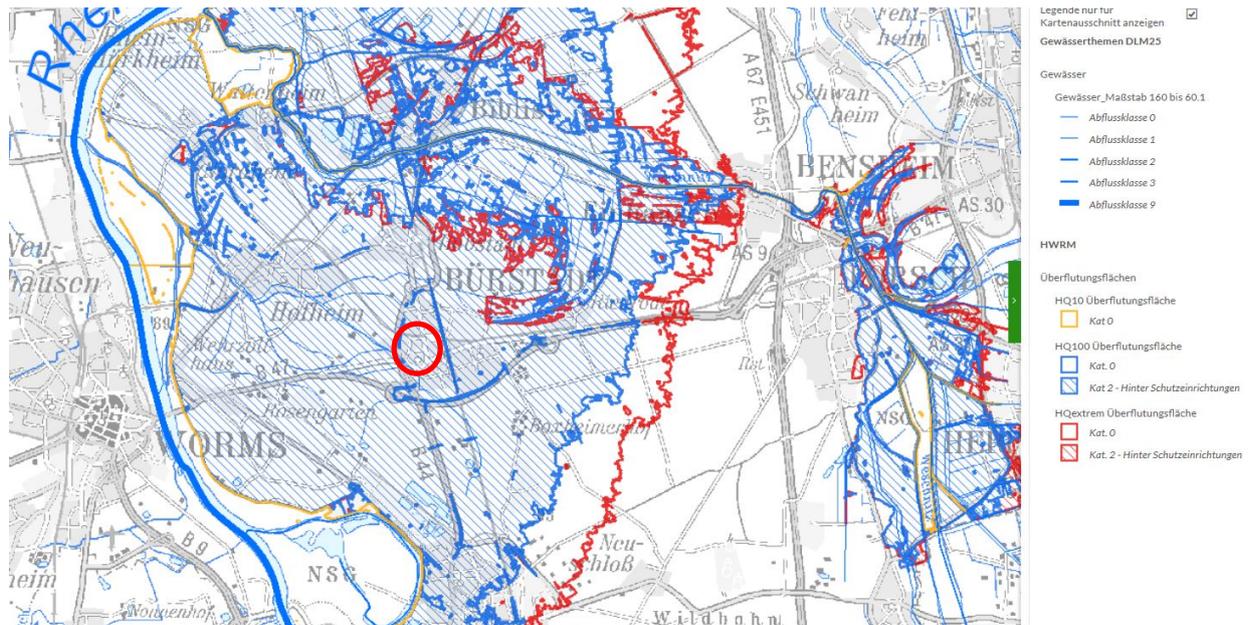


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

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.

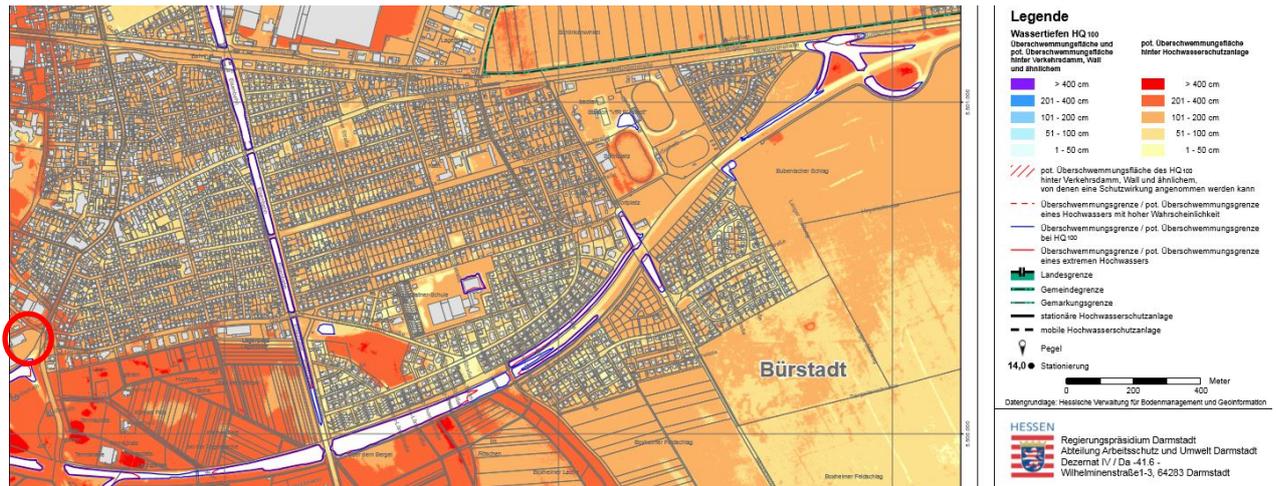


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für den Rhein, Blattschnitt: G - 13 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter https://www.hnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/Rhein_G013.pdf)

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.

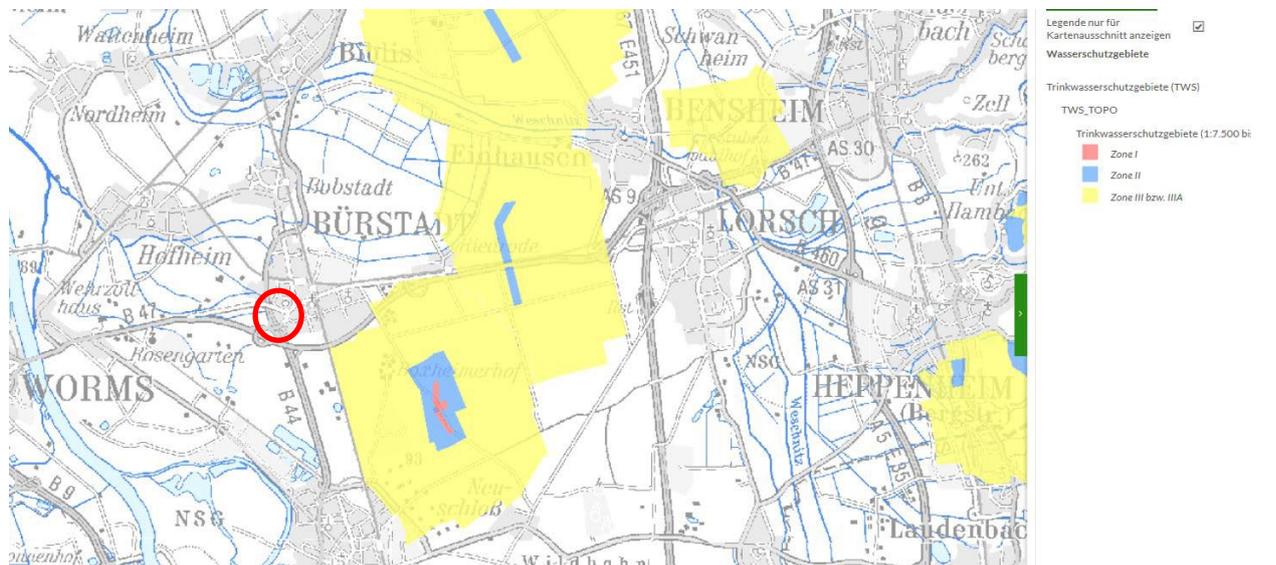


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter <http://wrll.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrll/index.html?lang=de>)

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.

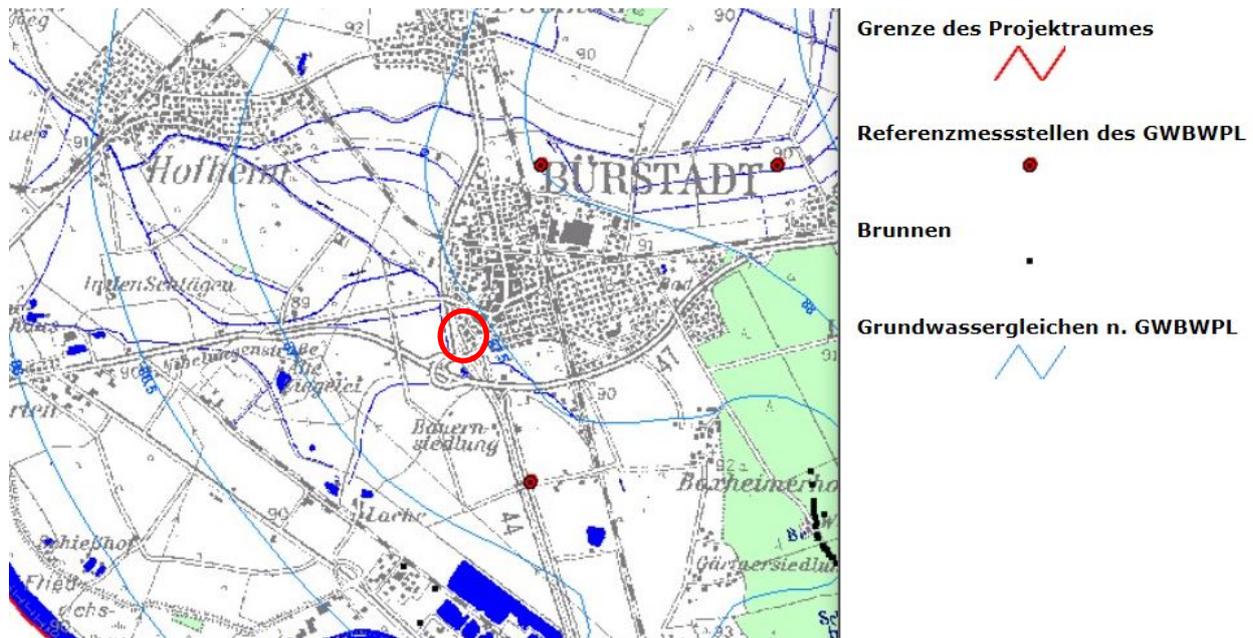


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Grundwasser-Online“ zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter http://www.grundwasser-online.de/gwo_portal/bgs/gbwpl/gleichen/gleichen_mu/index.html)

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.

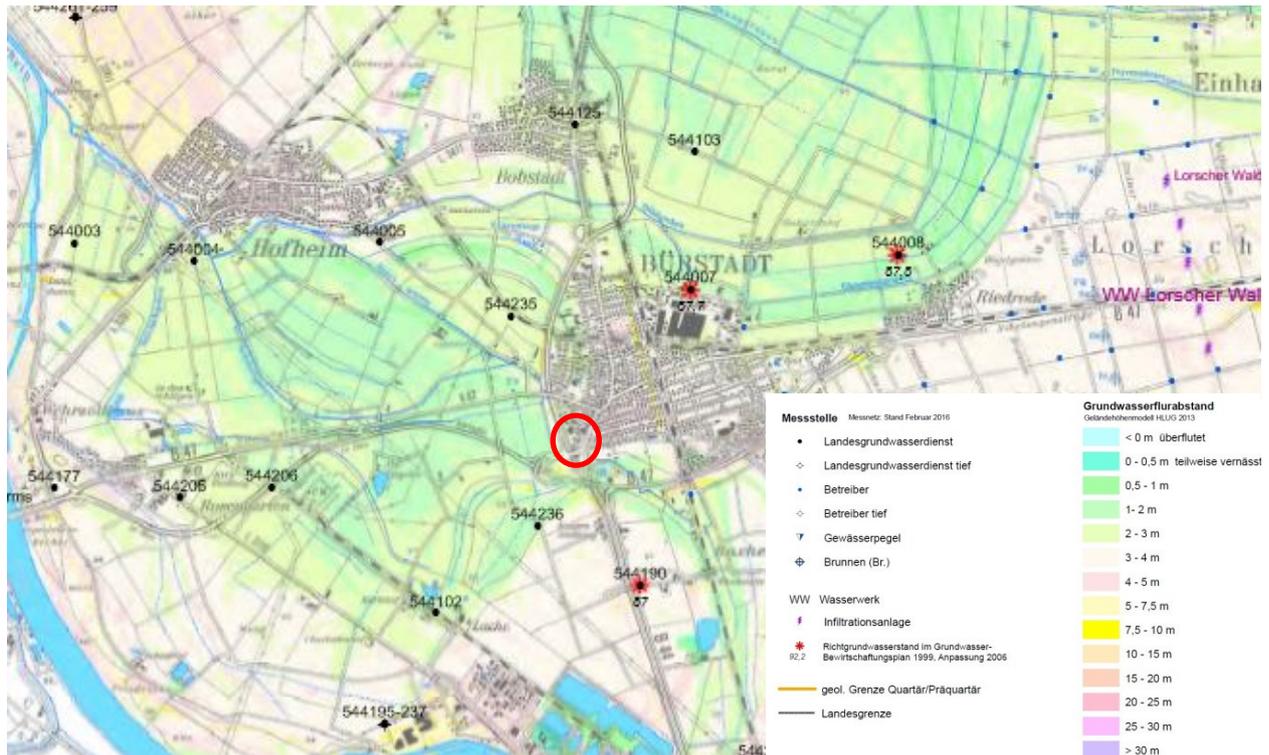


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

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/erdbebengefaehrung.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 abge-pumpte 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 Ver-geudung 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 Prüf-werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungs-pfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffli-che 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 Baugrund-stücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermei-dung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzu-ziehen.
- 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 Plan-gebietes. Ein Erweiterungs- oder Sanierungsbedarf an den Bestandsleitungen ist gegenwärtig nicht bekannt. Das geplante Vorhaben innerhalb des Sondergebietes ist an das dortige Versor-gungsnetz anzuschließen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter ist durch die geplante Neuplanung des Discounters mit einem gleichbleibenden bzw. nur unwesentlich an-steigenden 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 Regierungspräsi-dium Darmstadt bekannt und liegen dort gemäß den Jahresmeldungen der Wasserversorgungs-betriebe 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 Dammbrech) 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 vernässenes 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-)Bohrlöchern 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 Photovoltaikmodule 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 Baumzahl 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.

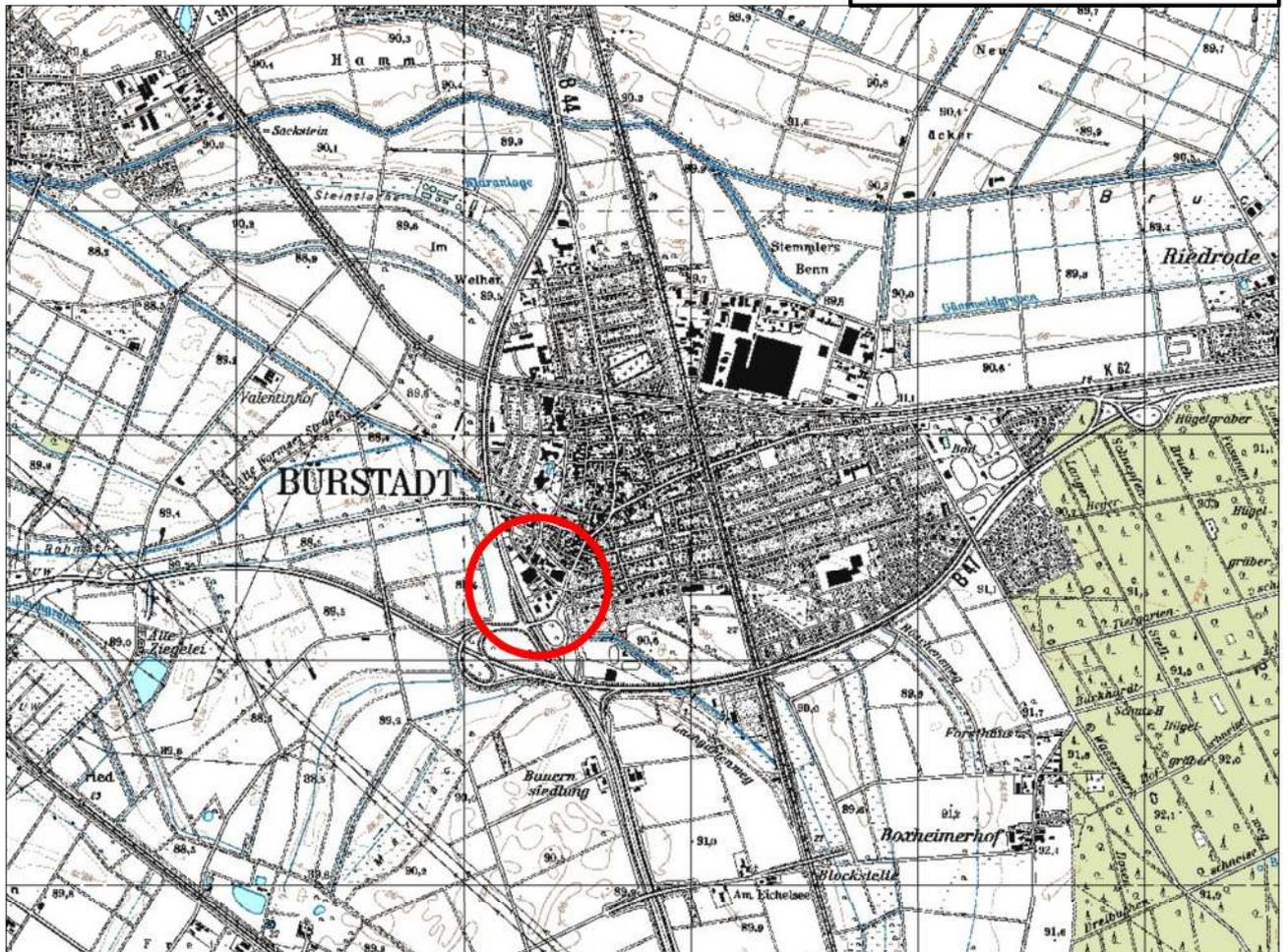
Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.05.2021 gegeben.

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

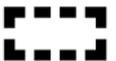
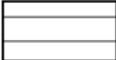
5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

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		
	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	
	Niederzulegendes 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)

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

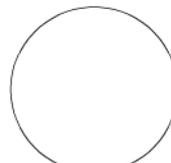
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 14.04.2021

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

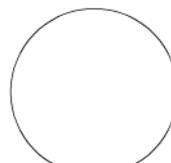
Unterschrift
Bürgermeisterin

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

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.

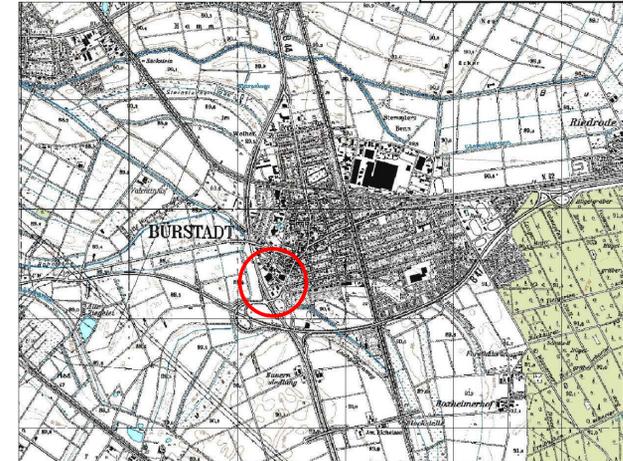
Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den
Unterschrift Bürgermeisterin
Siegel

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

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den
Unterschrift Bürgermeisterin
Siegel

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

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



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

64625 Bensheim
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Goethestraße 11
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarkts in Bürstadt

Auftraggeber: Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG,
Speyer

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 27.11.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2018 erteilte die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung einer geplanten Modernisierung der Lidl-Filiale in Bürstadt. Lidl ist in Bürstadt bereits seit Langem mit einer Filiale am Standort Weidenweg / Die Lächner ansässig. Geplant waren der Abriss des Marktes und ein Neubau auf demselben Grundstück mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.350 m². Hierzu erstellte die GMA im März 2018 eine gutachterliche Auswirkungsanalyse.

Mittlerweile hat der Betreiber Lidl seine Planung bezüglich der Bürstädter Filiale geändert. Vorgesehen ist nun ein Neubau mit ca. 1.200 m² VK auf demselben Grundstück.

Auch in der – gegenüber der ursprünglichen Planung – reduzierten künftigen Dimensionierung des Lebensmittelmarkts liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Dies erfordert die Prüfung der zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA aktuelle Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie diverse Branchenstatistiken zur Verfügung. Zudem wurden im Februar 2018 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen. Die Ergebnisse der Standort- und Wettbewerbsaufnahme wurden im November 2019 erneut überprüft und im erforderlichen Umfang aktualisiert.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 27.11.2019
BE / SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	7
4. Vorhabenbeschreibung	10
II. Standortbeschreibung und -bewertung	11
1. Makrostandort Bürstadt	11
2. Mikrostandort Weidenweg / Die Lächner	16
3. Fazit der Standortbewertung	18
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	19
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bürstadt	19
2. Überörtliche Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen	20
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	22
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	25
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	25
2. Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial	26
V. Auswirkungsanalyse	27
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	27
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	28
3. Städtebauliche Beurteilung	30
3.1 Auswirkungen in der Standortkommune Bürstadt	30
3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	31
4. Raumordnerische Bewertung gemäß Regionalplan Südhessen (2010)	33
VI. Zusammenfassung	36

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der südhessischen Stadt Bürstadt betreibt die Firma Lidl am Standort Weidenweg 2 einen Lebensmitteldiscountmarkt mit derzeit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK). Der Bestandsstandort liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Ausweisung Gewerbegebiet, der heute bereits 1.100 m² Verkaufsfläche zulässt. Die Firma Lidl möchte ihre Filiale in Bürstadt nun modernisieren und, auf dem Grundstück bleibend, das Marktgebäude komplett zurückbauen und mit einer künftigen Größe von max. 1.200 m² VK neu errichten.

Mit der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²). Hierfür ist die versorgungsstrukturelle, städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planung zu überprüfen. Insbesondere ist darzulegen, ob das Einzelhandelsvorhaben wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bürstadt auslöst oder ob Auswirkungen in Nachbarkommunen eintreten.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der aktuellen Versorgungsstrukturen in der Stadt Bürstadt
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Bürstadt und Nachbarkommunen
- /// Darstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (Prüfkriterien gemäß Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan)
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Generell ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die **Baunutzungsverordnung** zu beachten, im Besonderen der § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus¹:

- „1. Einkaufszentren,
2. 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,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Der Vorhabenstandort in Bürstadt befindet sich im Geltungsbereich der Region Südhessen und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Einschlägig sind hier die Regelungen im **Regionalplan Südhessen 2010**. Die Bestimmungen im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ haben ergänzenden Charakter.

Im Regionalplan Südhessen 2010 gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig².
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

² Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

- /// **Beeinträchtigerungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Eine räumliche Lenkung tritt mit dem Regionalplan Südhessen zudem bei **regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben** ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). Als raumverträglich und somit nicht regionalbedeutsam können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² VK angesehen werden, sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2). Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Region Südhessen nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Für das Mittelzentrum **Bürstadt** ist der zentrale Versorgungsbereich im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan abgegrenzt (vgl. Karte 1). In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe dürfen keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandsschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

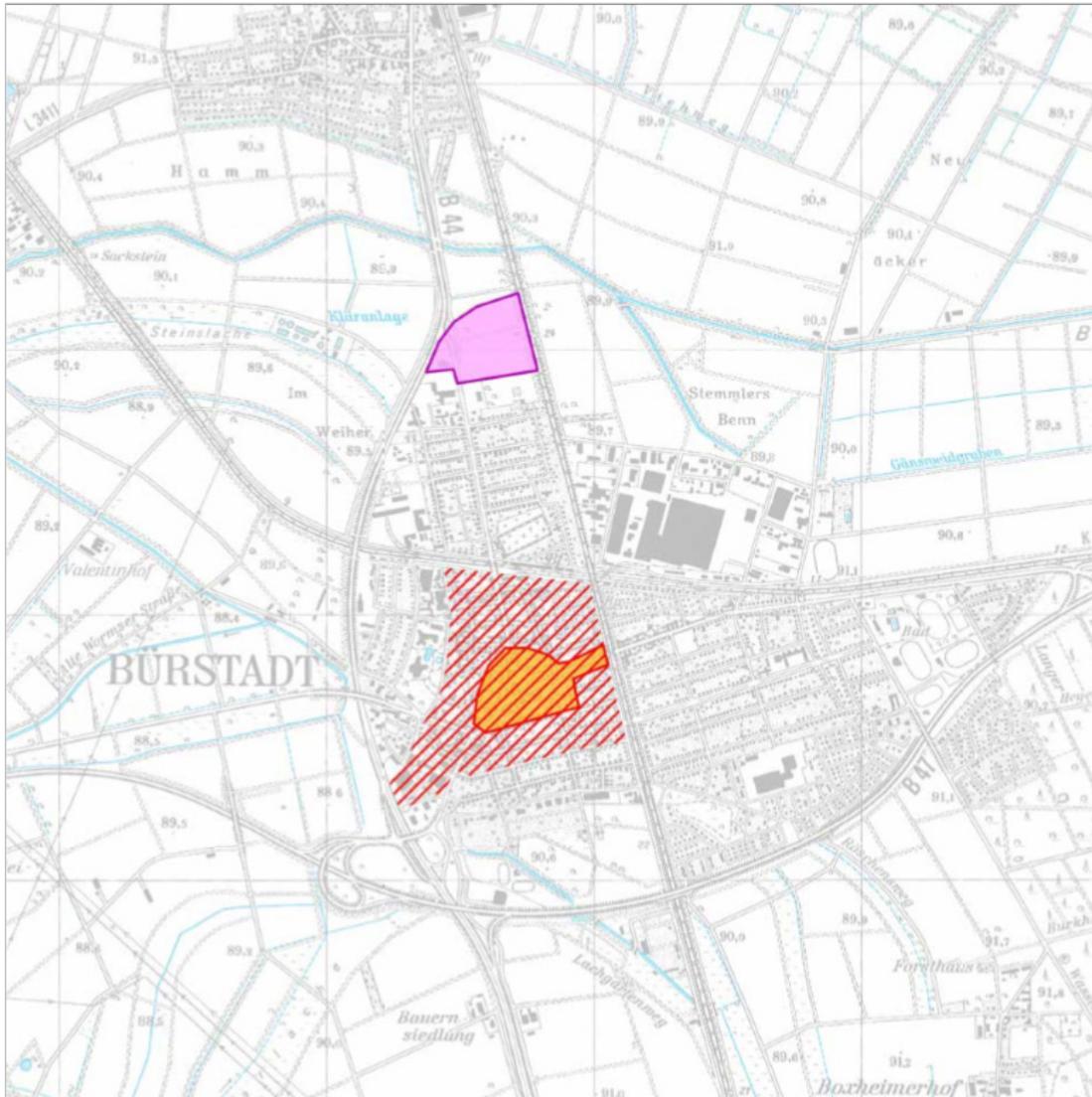
Als **zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente** werden im Regionalplan Südhessen sowohl Lebensmittel und Getränke genannt als auch Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen. Damit ist der hier zu prüfende Lebensmitteldiscounter als zentrenrelevanter Anbieter einzustufen.

3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.³ Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln, 2019, S. 399. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Karte 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Bürstadt



	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektro Großgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) differenziert.⁴

Die verschiedenen **Betriebstypen** unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Sortimentsbreite sowie der Größe und Gestaltung der einzelnen Märkte. Sogenannte „Vollsortimenter“ (Supermärkte, Große Supermärkte⁵, SB-Warenhäuser) profilieren sich besonders durch Sortimentsbreite und -tiefe, Frische, Convenience, Service, Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache bei den Verbrauchern. Lebensmitteldiscountmärkte („Discounter“) dagegen bieten nur ein eingeschränktes Sortiment der gängigsten Artikel an und verzichten auf besondere Ladengestaltung und Warenpräsentation; sie sprechen die Kunden in erster Linie über das Preisargument an. Ein Supermarkt führt im Durchschnitt rund 11.800 Artikel, ein Großer Supermarkt etwa 25.000 und ein SB-Warenhaus rund 48.900 Artikel⁶. Bei Discountern gehören im Durchschnitt rund 2.300 Artikel zum Stammsortiment. Hinzukommen wöchentlich wechselnde Aktionswaren⁷ aus dem Lebensmittel- und Nonfoodbereich (z. B. saisonale Artikel, fremdländische Spezialitäten, Bekleidung, Haushaltswaren, Elektrowaren, Heimwerker- und Gartenbedarf).

Wegen ihrer deutlich geringeren Artikelzahlen sind Lebensmitteldiscounter in Deutschland i. d. R. kleiner als Vollsortimenter, im Durchschnitt rund 790 m² VK. Supermärkte weisen dagegen im Durchschnitt ca. 1.030 m² VK auf, Große Supermärkte ca. 3.380 m² VK und SB-Warenhäuser ca. 7.090 m² VK⁸. Sowohl bei Supermärkten als auch bei Discountern liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Bei Discountern sind durchschnittlich ca. 76 – 77 % der Artikel Nahrungs- und Genussmitteln zuzuordnen, weitere ca. 11 – 12 % Nonfood I-Artikeln (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung), die ebenfalls als nahversorgungsrelevant gelten. Auch der Umsatzschwerpunkt liegt bei Discountern klar bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (bei Lidl-Märkten rund 90 %).

Gemessen am Umsatz nehmen Discounter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel den größten **Marktanteil** an (ca. 41 %). Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 38 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf Drogeriemärkte ca. 10 %.⁹

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 399.

⁵ Früher Verbrauchermärkte genannt; Größe definitionsgemäß 2.500 – 4.999 m² VK.

⁶ Quelle Artikelzahl: EHI Retail Institute: EHI Handel aktuell 2019, Köln 2019, S. 90; Stand 2016.

⁷ Aktionswaren werden nicht dauerhaft geführt, sondern nur solange der Vorrat reicht, so dass ein kontinuierliches Angebot dieser Artikel nicht gegeben ist.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 79 f.; Stand 2018; GMA-Berechnung.

⁹ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, Bergisch Gladbach 2019, S. 28; Angaben für 2018.

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt in Bürstadt handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts des Betreibers Lidl. Hierbei soll die derzeit ca. 1.000 m² VK große Filiale am Weidenweg 2 komplett zurückgebaut und an selber Stelle durch eine Neuerrichtung in einer Dimensionierung von max. 1.200 m² VK ersetzt werden.

Die Firma Lidl ist bundesweit dabei, ihre Ladenkonzeption zu verändern und an die zunehmend anspruchsvollen Kundenerwartungen anzupassen. Bereits in den letzten Jahren erfolgte bei Lidl – wie auch bei anderen Discountanbietern und bei Supermärkten – ein sukzessiver Ausbau des Sortiments hinsichtlich der geforderten Themen Bio, Frische und Regionalität, aber auch hinsichtlich der angebotenen Marken. Die für die Bürstädter Filiale angestrebte Vergrößerung der Verkaufsfläche soll v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen sowie einer ansprechenderer Gestaltung des Marktes dienen, etwa durch Schaffung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, sodass ein attraktiveres und zudem auch alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht.

Diese Zielsetzung verfolgen im Übrigen derzeit alle führenden Lebensmittelketten in Deutschland. Hinzu kommt bei Lidl der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik. Die Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und sortenreinen Paletten führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Lidl-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer kundenorientierten Ladeneinrichtung liegen. Alle Lidl-Filialen bieten dasselbe standardisierte Sortimentsspektrum an. Dies trifft auch auf den erweiterten Lidl-Markt in Bürstadt zu. Bei der Sortimentszusammensetzung wird aber nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem Markt in Bürstadt handelt es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Bürstadt nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

Derzeit erwirtschaften Lidl-Märkte im Durchschnitt einen Bruttoumsatz von ca. 6,6 – 6,7 Mio. € je Filiale¹⁰. Etwa 80 % der Umsätze werden mit Nahrungs- und Genussmitteln, rund 20 % mit Nonfood erzielt (jeweils einschließlich Aktionswaren).

¹⁰ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, Bergisch Gladbach 2019, S. 31; Angabe für 2018.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Bürstadt

Die Stadt Bürstadt ist durch ihre Lage im südhessischen Ried, zwischen dem Rhein und der Bergstraße, geprägt. Mit aktuell rund 16.400 Einwohnern¹¹ ist sie die fünftgrößte Stadt im Landkreis Bergstraße (insgesamt ca. 269.700 EW). Bürstadt grenzt an die Städte Lampertheim und Lorsch sowie die Gemeinden Biblis und Einhausen (alle LK Bergstraße). In die Kreisstadt Heppenheim und nach Bensheim sind es jeweils ca. 15 km, nach Worms auf der linken Rheinseite ca. 10 km.

In der **Landes- und Regionalplanung** ist Bürstadt in der Region Südhessen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen ausgewiesen (vgl. Karte 2). Der zugeordnete Mittelbereich umfasst laut LEP den gesamten Landkreis Bergstraße. Hier gibt es mit Bensheim, Bürstadt, Heppenheim, Lampertheim, Lorsch und Viernheim insgesamt 6 Mittelzentren. Zugleich gehört Bürstadt zum hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar.

Bürstadt besitzt aufgrund der sich hier kreuzenden Bundesstraßen B 44 (Groß-Gerau – Gernsheim – Mannheim) und B 47 (Worms – Bensheim – Michelstadt) eine **herausragende regionale Verkehrsgunst**. Hervorzuheben ist die direkte Anbindung an die B 47¹² mit der Rheinbrücke nach Worms und die damit verbundene direkte Erreichbarkeit der Autobahnen A 67, A 5 und A 61. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit aus dem Umland stellt die Landesstraße L 3411 (Hofheim – Bobstadt – Bürstadt) dar. An das Regionalbahnnetz ist die Stadt an die Strecken der sich hier kreuzenden Riedbahn (Frankfurt – Biblis – Mannheim) und Nibelungenbahn (Bensheim – Worms) angebunden. Verschiedene Regionalbuslinien und eine Stadtbuslinie im Gebiet des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) erschließen zusätzlich das Stadtgebiet bzw. das Umland.

Am **Wirtschaftsstandort Bürstadt** sind derzeit knapp 3.900 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon ca. 11 % im Primärsektor, ca. 34 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 26 % im Sektor Handel / Verkehr / Gastgewerbe und knapp 30 % im Dienstleistungsbereich. Mit rund 2.600 Einpendlern und rund 5.500 Auspendlern liegen beträchtliche Pendlerbewegungen vor, v. a. nach Mannheim, Worms, Bensheim, Heppenheim und Frankenthal.¹³

Der **Einzelhandelsstandort** Bürstadt befindet sich wegen der Nähe zu anderen Mittel- und Oberzentren im Rhein-Neckar-Raum in einer intensiven Wettbewerbsauseinandersetzung. Insgesamt erzielte der Bürstädter Einzelhandel im Jahr 2018 rund 70 Mio. € Umsatz, die Zentralität beträgt ca. 69,8¹⁴.

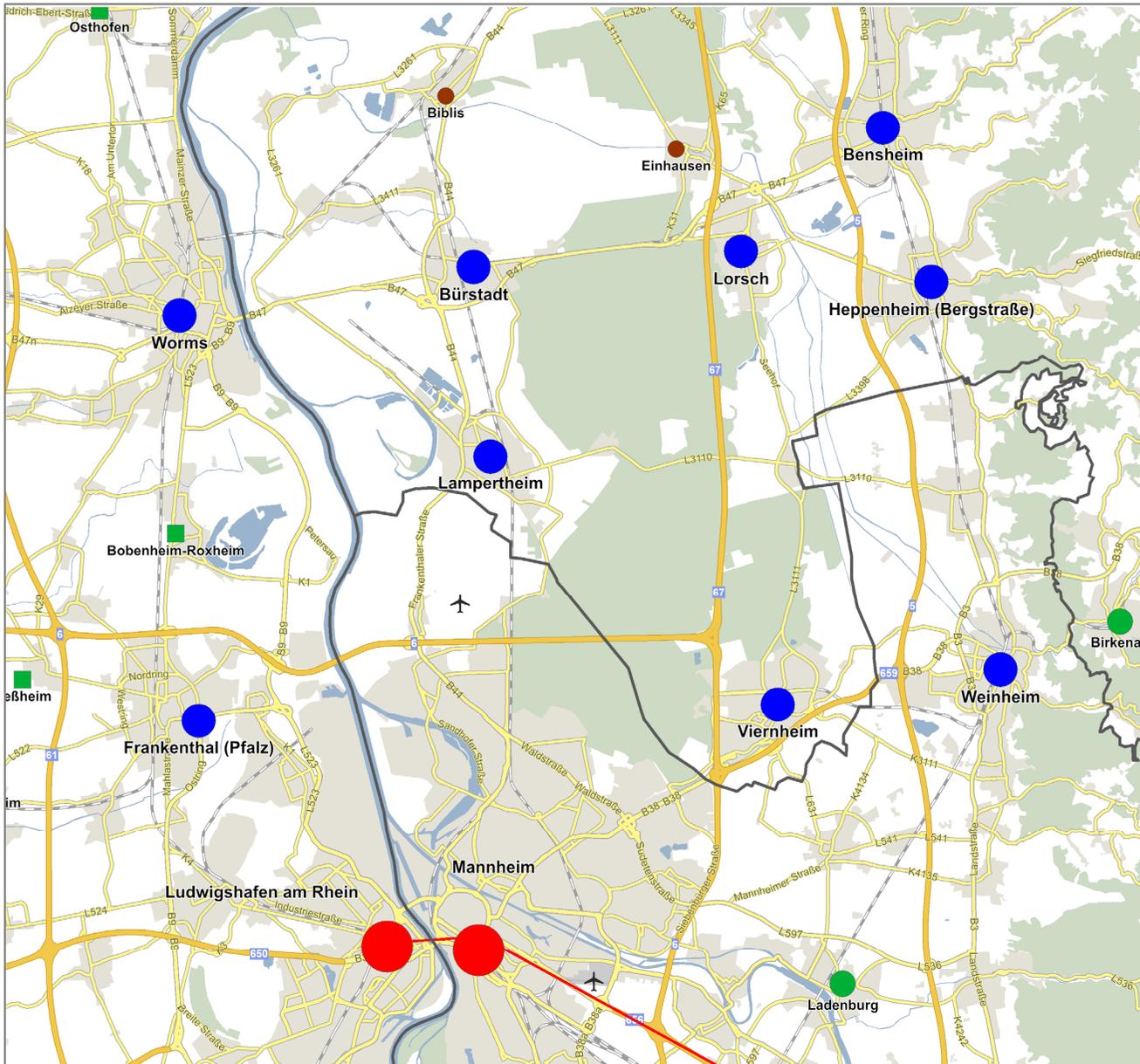
¹¹ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2018. Die Zahlen des Statistischen Landesamts weichen von denen der Stadt Bürstadt etwas ab.

¹² Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der B 47 zwischen dem Rhein und der A 67.

¹³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2018, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

¹⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2018.

Karte 2: Lage von Bürstadt und zentralörtliche Struktur in der Region



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Grundzentrum (Rheinland-Pfalz)

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung

Derzeit weist die Stadt Bürstadt ein **Bevölkerungsaufkommen** von ca. 16.400 Einwohnern auf. Dies sind ca. 760 Einwohner (ca. 4,9 %) mehr als noch vor 10 Jahren. Auch die Umlandkommunen und der Landkreisdurchschnitt wiesen Einwohnerzuwächse auf, meist aber geringere als Bürstadt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung von Bürstadt 2008 – 2018 im Vergleich mit den Nachbarkommunen

Kommune / Kreis	Einwohner im Jahr		Einwohnerveränderung	
	2008	2018	absolut	relativ
Bürstadt	15.635	16.398	763	4,9 %
Einhausen	6.088	6.393	305	5,0 %
Biblis	8.822	9.073	251	2,8 %
Lorsch	12.866	13.643	777	6,0 %
Lampertheim	31.301	32.537	1.236	3,9 %
LK Bergstraße	263.465	269.694	6.229	2,4 %
Worms	82.040	83.330	1.290	1,6 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt bzw. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand jeweils 31.12., nur Einwohner mit Hauptwohnsitz

GMA-Berechnungen November 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Für die Zukunft werden der Stadt Bürstadt und auch dem Landkreis Bergstraße steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert, allerdings ab dem Jahr 2025 mit etwas geringerer Steigerungsrate. Im Falle von Bürstadt ist bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungswachstum auf rund 16.600 EW zu erwarten, bis 2035 ein Wachstum auf rund 16.800 EW.¹⁵

Das **Stadtgebiet** von Bürstadt umfasst auf einer Fläche von ca. 34,5 km² neben der Kernstadt Bürstadt noch die beiden Stadtteile Bobstadt und Riedrode sowie den Weiler Boxheimerhof, die deutlich abgesetzt von der Kernstadt liegen. Der Einwohnerschwerpunkt liegt in der Bürstädter Kernstadt, wo knapp 80 % der gesamtstädtischen Bevölkerung lebt.¹⁶

Die **Siedlungsstruktur** der Kernstadt ist kompakt und wird im Wesentlichen von der B 44, der B 47, der Nibelungenbahn-Trasse und der Riedbahn-Trasse umrahmt; sie wird ganz überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Innerhalb der Kernstadt bilden die beiden Bahntrassen, die sich am Bahnhof kreuzen, deutliche Zäsuren. Im Nordosten der Kernstadt, jenseits der Bahntrassen, liegt nördlich der Industriestraße ein großes Industriegebiet. Zwei kleinere Gewerbegebiete befinden sich im Westen der Kernstadt in den Bereichen Die Lächner und westlich der Mainstraße.

¹⁵ Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand Oktober 2019). Diese Prognose beruht auf einer Extrapolation der Bevölkerungsbewegungen der vergangenen zehn Jahre, d. h. eine Status-quo-Fortschreibung der Vergangenheitsentwicklung. Kommunale Sonderereignisse (z. B. Ausweisung größerer Baugebiete) können damit nicht berücksichtigt werden.

¹⁶ Quelle: Stadt Bürstadt, Stand 31.12.2016.

Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen der Kernstadt sind in Nord-Süd-Richtung die Achse Mainstraße – Lampertheimer Straße, in West-Ost-Richtung die Nibelungenstraße (historische Landstraßenverbindung zwischen Worms und Lorsch) und die Industriestraße, die das Industriegebiet erschließt. Da die Bundesstraßen B 44 und B 47 das Kernstadtgebiet zu etwa zwei Dritteln umschließen, ist die Kernstadt von überörtlichen Verkehrsströmen entlastet. Die B 44 und B 47 kreuzen sich unmittelbar südwestlich der Kernstadt im sog. „Bürstädter Kreisel“, hier bindet auch die Lampertheimer Straße als südliche Hauptzufahrt zur Innenstadt an. Im Norden der Kernstadt gibt es eine weitere Zufahrt zur B 44 (Anbindung der Mainstraße und der L 3411 nach Bobstadt), zwischen der Kernstadt und Riedrode eine Zufahrt zu B 47 (Anbindung der Nibelungenstraße).

Die **Einzelhandelsstruktur** von Bürstadt wird durch folgende Standortbereiche geprägt:

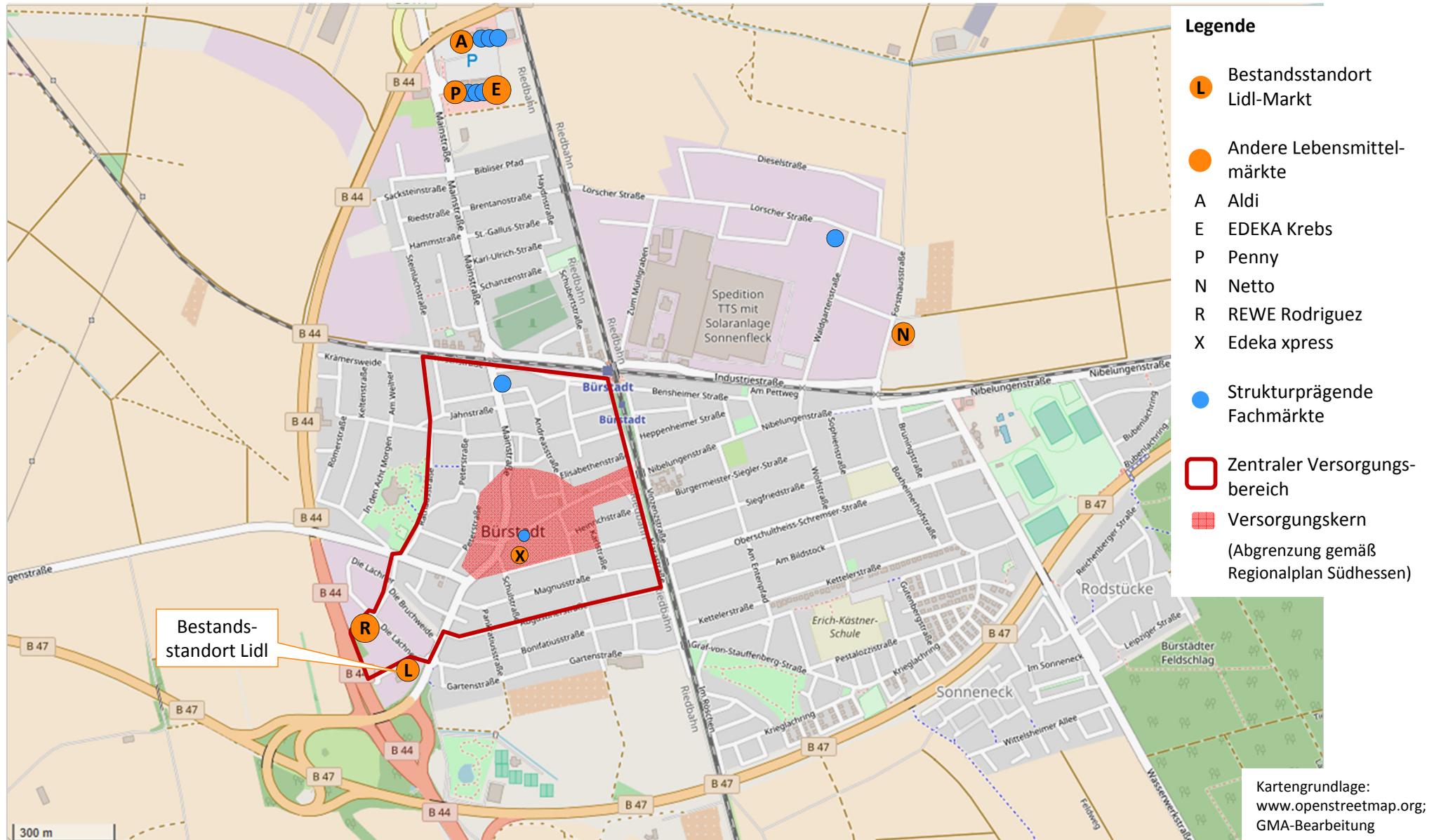
- In der **Stadtmitte** von Bürstadt konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe und ergänzenden Nutzungen auf das Umfeld der zentralen Kreuzung Nibelungenstraße / Mainstraße / Lampertheimer Straße, außerdem auf die Wilhelminenstraße, Marktstraße und Nibelungenstraße (= Versorgungskern). Es dominiert kleinteiliger Fachhandel des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (u. a. Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüsehandel, Apotheken, Geschäfte für Floristik, Zeitschriften / Lotto / Schreibwaren, Mode, Sportbekleidung, Raumausstatter, Optiker, Hörgeräteakustik). Größte Einzelhandelsanbieter in der Stadtmitte sind ein Lebensmittelmarkt (Edeka) und ein Textilfachmarkt (NKD).

Über den Versorgungskern hinausgehend umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Regionalplan Südhessen auch angrenzende Teile der Kernstadt bis hin zum Gewerbegebiet Lächner (vgl. Karte 3).

- Am Nordrand der Kernstadt, unweit der Anbindung der Mainstraße an die B 44, befinden sich in autokundenorientierter Lage am **Fachmarktstandort „Biblisser Pfad“** mehrere großflächige Lebensmittelmärkte (EDEKA, Aldi, Penny) sowie ergänzende Fachmärkte für Drogeriewaren, Tiernahrung, Textilien, Schuhe und Haushaltswaren. Bedingt durch die hohe Dichte an mittel- und großflächigen Anbietern liegt hier der Verkaufsflächenschwerpunkt der Stadt.
- Im südwestlichen Kernstadtgebiet von Bürstadt sind im Bereich des **Gewerbegebiets Lächner** die beiden Lebensmittelmärkte REWE und Lidl ansässig. Die beiden Anbieter liegen aber nicht zusammen und weisen keinen Sichtkontakt mit einander auf.

In den übrigen Stadtbereichen sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden; diese dienen überwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere (z. B. Bäckereien, Kioske). Als größte Betriebe sind ein Netto Lebensmitteldiscounter an der Forsthausstraße, ein Elektrofachmarkt im Industriegebiet sowie ein Getränkemarkt an der Mainstraße hervorzuheben.

Karte 3: Einzelhandelsverteilung und zentraler Versorgungsbereich in der Kernstadt von Bürstadt



2. Mikrostandort Weidenweg / Die Lächner

Der Standort des Lidl-Markts liegt am südwestlichen Rand der Bürstädter Kernstadt, zwischen dem Weidenweg, der Straße Die Lächner und der Lampertheimer Straße, am südlichen Ortseingang nach Bürstadt (vgl. Karte 4). Auf dem trapezförmigen, annähernd ebenen Grundstück liegt das Marktgebäude von Lidl etwas zurückgesetzt von den angrenzenden Straßen. Insbesondere von der Lampertheimer Straße besteht eine sehr gute Einsehbarkeit des Lidl-Markts.

Das Nachbargrundstück am Weidenweg wird von einem Natursteinhandel eingenommen. Auf der gegenüber liegenden Seite der Straße Die Lächner sind ein Bauunternehmen und ein Asia-Restaurant ansässig. Östlich der Lampertheimer Straße befinden sich Wohnhäuser (vgl. Karte 4). Etwa 150 m westlich des Lidl-Grundstücks ist an der der Straße Die Lächner seit September 2017 ein REWE-Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop / Café ansässig. Ihm gegenüber befinden sich das örtliche Postzustellzentrum und ein Fitnessstudio. Die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets Lächner werden von Betrieben des Handwerks, Bau- und Kfz-Gewerbes geprägt.

Foto 1: Bestandsstandort Lidl, Blick zur Straße Die Lächner



GMA-Aufnahmen Februar 2018

Foto 2: Bestandsstandort Lidl, Blick zur Lampertheimer Straße



In Höhe des Asia-Restaurants liegt ein Kreisverkehr, in den die Lampertheimer Straße, die Straße Die Lächner und die Bonifatiusstraße einmünden. Vor dem Asia-Restaurant, ca. 100 m entfernt vom Lidl-Bestandsmarkt, sind an der Lampertheimer Straße beidseitig Bushaltestellen (Stadt- und Regionalbusverkehr) eingerichtet. Die Zufahrt zum Lidl-Markt erfolgt vom Weidenweg, der unmittelbar vor dem Grundstück in der Straße Die Lächner endet, welche wiederum vor dem Lidl-Grundstück im Kreisverkehr in die Lampertheimer Straße einmündet. Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten, aus der Stadtmitte und aus dem Gewerbegebiet erreichen den Lidl-Markt über Fußwege entlang der zuführenden Straßen. Zebrastreifen vor dem Asia-Restaurant über die Lampertheimer Straße und vor dem Lidl-Markt über die Straße Die Lächner ermöglichen einen sicheren Zugang zum Lidl-Markt.

Die Lampertheimer Straße führt im Nordosten zur rund 400 m entfernten Stadtmitte, im Südwesten über eine Brücke zur B 47 (Fahrrichtungen Worms und Lorsch / Bensheim). Direkt gegenüber des Lidl-Marktes zweigt die Zufahrt zur B 44 in Fahrrichtung Biblis ab. Bedingt durch die Nähe zur Lampertheimer Straße, der innerörtlichen Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung, sowie zu den Zufahrten zur B 44 und B 47 besteht eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Mikrostandort aus dem gesamten Stadtgebiet.

Karte 4: Standortumfeld des Lidl-Marktes in Bürstadt



Legende

- L Standort Lidl
- R Standort REWE
- H Bushaltestellen

Abgrenzung des Lidl-Grundstücks und -Gebäudes nur symbolisch, nicht parzellen-scharf

Kartengrundlage:
www.openstreetmap.org;
GMA-Bearbeitung

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan weist das Grundstück des Lidl-Markts als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Gemäß Beikarte 2, Regionaler Einzelhandel, des Regionalplans Südhessen gehört das Lidl-Grundstück nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 1 auf S. 8 bzw. Karte 3 auf S. 15).

3. Fazit der Standortbewertung

Als **wesentliche Standorteigenschaften des Bürstädter Lidl-Markts** sind zusammenzufassen:

- // Lage im zentralen Ortsteil eines Mittelzentrums
- // erhebliches Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial in Bürstadt, Einwohnerzunahmen
- // erforderliche Grundstückseigenschaften gegeben (ausreichende Größe, gute Exposition zu einer Hauptverkehrsstraße)
- // sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet durch unmittelbare Nähe zur wichtigen Kreuzung Lampertheimer Straße und zum Bürstädter Kreis
- // Bushaltestelle in fußläufiger Nähe (ca. 100 m)
- // Nähe zu Wohngebieten (fußläufige Entfernung)
- // ebene Topografie in Bürstadt begünstigt Fahrradkunden
- // langjährig etablierter Anbieter im Einzelhandelsgefüge von Bürstadt
- // Agglomerationseffekte durch Nähe zu REWE-Supermarkt.

Zusammenfassend sind **aus betrieblicher Sicht** die Standortbedingungen am Weidenweg in Bürstadt für den Lidl-Markt als gut zu bewerten. Positiv sind die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, das erhebliche Bevölkerungspotenzial in der Standortkommune und der prominente Standort an einem wichtigen Straßenknotenpunkt im Stadtgebiet.

Aus versorgungsstruktureller bzw. städtebaulicher Sicht ist zunächst bedeutsam, dass der Bestandsstandort nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt. Zu bedenken ist aber, dass es sich bei dem Vorhaben um die Modernisierung und Vergrößerung eines im örtlichen Angebotsgefüge langjährig bestehenden Lebensmittelmarkts handelt, der wegen seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage im Kernstadtgebiet und seiner Nähe zu Wohngebieten auch Nahversorgungsfunktionen im erheblichen Umfang erfüllt. Der Lidl-Standort grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an und ist aus den südlichen und westlichen Teilen der Kernstadt fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung (ca. 100 m). Des Weiteren ist zu beachten, dass sich das Siedlungsgebiet von Bürstadt über 3 Stadtteile und eine Ausdehnung von ca. 4 km verteilt, sodass eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto von entscheidender Bedeutung für die Versorgungsgüter ist.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Bürstadt und nahe gelegenen Nachbarkommunen, die im Februar 2018 durchgeführt wurde. Im November 2019 erfolgte hierzu eine Bestandsüberprüfung. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Infolge der Flächengröße und des Angebotskonzepts des Lidl-Markts ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bürstadt

Als **Hauptwettbewerber** des Lidl-Markts sind im Stadtgebiet von Bürstadt folgende großflächige Lebensmittelmärkte hervorzuheben (vgl. auch Karte 3 auf S. 16):

- (1) **Aldi** (Discounter), Mainstraße, ca. 950 m² VK, moderner, sehr gut frequentierter Markt; autokundenorientierte Lage im Fachmarktzentrum „Biblisser Pfad“ am nördlichen Kernstadtrand, Verbundvorteile durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte
- (2) **Penny** (Discounter), Mainstraße, ca. 800 m² VK, moderner, gut frequentierter Markt; autokundenorientierte Lage im Fachmarktzentrum „Biblisser Pfad“ am nördlichen Kernstadtrand, Verbundvorteile durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte
- (3) **EDEKA Krebs** (Supermarkt), Mainstraße, ca. 2.300 m² VK, moderner, gut frequentierter Markt mit integriertem Backshop; autokundenorientierte Lage im Fachmarktzentrum „Biblisser Pfad“ am nördlichen Kernstadtrand, Verbundvorteile durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte
- (4) **Netto** (Discounter), Forsthausstraße, ca. 800 m² VK, moderner, gut frequentierter Markt mit angeschlossenem Backshop; autokundenorientierter Standort am Industriegebiet am nordöstlichen Kernstadtrand
- (5) **Edeka xpress** (Supermarkt), Wilhelminenstraße, ca. 550 m² VK, modernisierter¹⁷, relativ gut frequentierter Markt mit angeschlossenem Backshop; Standort im Versorgungskern der Innenstadt
- (6) **REWE Rodriguez** (Supermarkt), Die Lächner, ca. 1.800 m² VK, moderner Markt mit angeschlossenem Backshop; Solitärstandort im Gewerbegebiet am südwestlichen Rand der Kernstadt.

¹⁷ Im Zuge der Nachnutzung des ehemaligen Treff 3000-Discounters.

Neben den genannten Lebensmittelmärkten gibt es in der Bürstädter Kernstadt verschiedene kleinere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüseverkauf, Tankstellen). In den abgesetzt liegenden Stadtteilen sind mit Ausnahme einer Bäckerei in Bobstadt keine Nahversorgungsanbieter vorhanden.

In der Stadtmitte sind als Anbieter von Lebensmitteln außer dem Edeka-Markt noch mehrere spezialisierte kleinere Lebensmittelanbieter vorhanden (Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüsehandel, Fischgeschäft). Etwas abgesetzt vom Versorgungskern, am Nordrand der Innenstadt, befindet sich zudem ein Getränkefachmarkt in Bahnhofsnähe.

Insgesamt ist für das Stadtgebiet von Bürstadt bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lidl-Markt in seiner bestehenden Größe) ein aktueller Verkaufsflächenbestand¹⁸ von ca. 9.380 m² festzuhalten. Davon entfallen ca. 715 m² VK auf den Versorgungskern, ca. 2.400 m² auf weitere Teile des definierten zentralen Versorgungsbereichs¹⁹ (v. a. REWE), ca. 250 m² VK auf integrierte Streulagen (einschließlich Bobstadt) und ca. 6.015 m² VK auf Standorte in Gewerbegebieten (einschließlich Lidl).

Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Gesamtstadt ist aktuell auf ca. 40,5 Mio. € zu beziffern²⁰ (inkl. Lidl). Etwa 3,5 Mio. € davon werden von Betrieben im Versorgungskern erzielt, ca. 7,3 Mio. € von anderen Anbietern im definierten zentralen Versorgungsbereich²¹. Der Umsatzschwerpunkt in Bürstadt befindet sich allerdings bei Betrieben in Gewerbegebietslagen (insgesamt ca. 28,3 Mio. €, einschließlich Lidl in seiner bestehenden Größe).

2. Überörtliche Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen

Tabelle 2 und Karte 5 (vgl. S. 23 und 24) stellen die wesentlichen Wettbewerber in den benachbarten Kommunen Lampertheim, Lorsch, Biblis und Einhausen zusammen.

Im **Mittelzentrum Lampertheim** sind als strukturprägende Anbieter besonders zwei große Supermärkte (Kaufland, E center), drei Supermärkte (REWE, Knupfer, Edeka) sowie 7 Discounter (Lidl, Aldi, Netto, 2 x Norma, 2 x Penny) hervorzuheben. Diese Lebensmittelmärkte liegen zwischen ca. 4 und 7 km entfernt vom Vorhabenstandort in Bürstadt. Nach Presseberichten²² soll der große Supermarkt Kaufland im Stadtteil Rosengarten voraussichtlich im Februar 2020 geschlossen werden.

¹⁸ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

¹⁹ Abgrenzung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

²⁰ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

²¹ Abgrenzung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

²² Vgl. <https://tip-verlag.de/kaufland-in-lampertheim-rosengarten-schliesst-erst-2020/>; abgerufen am 21.11.2019. Eine darüber hinausgehende dauerhafte Nutzung der Immobilie durch einen weiteren Lebensmittelmarkt erscheint wegen der Standort- und Immobilienmängel aus gutachterlicher Sicht fraglich.

Der Angebotsschwerpunkt in Lampertheim liegt im Gewerbegebiet Ost (u. a. Lidl, Aldi, Penny, REWE, E center). In der Innenstadt ist auf eine kleine Penny-Filiale hinzuweisen. Dem Vorhabenstandort am nächsten liegen ein Netto-Markt und eine Norma-Filiale an der Andreasstraße.

Aufgrund des umfangreichen Lebensmittelbesatzes im Mittelzentrum Lampertheim – darunter auch eine eigene Lidl-Filiale, die an ihrem Standort im Gewerbegebiet Ost an der Gaußstraße über deutliche Agglomerationsvorteile durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte verfügt – ist eine regelmäßige Ausdehnung der Marktbedeutung der Bürstädter Lidl-Filiale bis in das Stadtgebiet von Lampertheim nicht zu erwarten.

Das **Mittelzentrum Lorsch** weist im Nahrungs- und Genussmittelbereich insgesamt 6 Lebensmittelmärkte auf, außerdem sind kleinere Fachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Getränkefachmärkte vorhanden. Als Hauptwettbewerber des Vorhabens sind 2 Supermärkte (REWE, tegut) und 3 Discounter (Aldi, Netto, Penny) hervorzuheben. Erweiterungen von Aldi und REWE sind absehbar.

Die Angebotsschwerpunkte bei Nahrungs- und Genussmitteln liegen an einem Kombi-Standort von REWE und Aldi an der Nibelungenstraße (Direktverbindung zwischen B 47 und Lorsch Innenstadt) am westlichen Ortsausgang von Lorsch sowie im Gewerbegebiet Im Daubhart im Norden von Lorsch, wo die Lebensmittelmärkte tegut und Netto sowie ein dm Drogeriefachmarkt ansässig sind. Penny befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet. Auf die Lorsch Innenstadt entfällt nur ein sehr geringer Teil des Lebensmittelangebots, so wurde dort u. a. der einzige Lebensmittelmarkt, Treff 3000, im Vorjahr geschlossen.

Wegen des vielfältigen Besatzes mit Lebensmittelmärkten, die praktisch das gesamte Lorsch Stadtgebiet abdecken, ist nicht mit einer Ausdehnung der Marktbedeutung der Bürstädter Lidl-Filiale bis in das Stadtgebiet von Lorsch hinein zu rechnen; hierzu trägt auch die bereits erhebliche Entfernung (ca. 10 – 11 km entfernt vom Vorhabenstandort) bei.

Im **Kleinzentrum Biblis** sind derzeit zwei Supermärkte (REWE, Knupfer) und zwei Discounter (Netto, Penny) ansässig. Des Weiteren sind ein italienischer Supermarkt im Ortsteil Wattenheim, ein Getränkemarkt und diverse kleinere Spezialanbieter vorhanden (Bäckereien, Metzgereien, Tankstellen, Hofläden). In der Ortsmitte befindet sich der Knupfer-Markt. Angebotsschwerpunkt ist aber das Gewerbegebiet Nord (REWE, Penny).

Biblis liegt nördlich von Bürstadt, der Vorhabenstandort hingegen im Süden der Bürstädter Kernstadt (rund 7 km entfernt von Biblis). Noch dazu befindet sich dazwischen das Einkaufszentrum Bibliser Pfad am Nordrand von Bürstadt, das mit EDEKA, Aldi, Penny und ergänzenden Fachmärkten eine hohe Anziehungskraft auf die Bibliser Bevölkerung ausübt. Die Marktbedeutung der Bürstädter Lidl-Filiale erstreckt sich deshalb nicht bis in das Ortsgebiet von Biblis.

Das **Kleinzentrum Einhausen** weist nur einen geringen Einzelhandelsbestand auf. Die Anbieter befinden sich ganz überwiegend in Streulagen und erfüllen ausschließlich Nahversorgungsfunktionen. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB konnte in Einhausen nicht identifiziert werden. Größte Anbieter sind ein jüngst eröffneter Knupfer-Supermarkt an der Waldstraße sowie eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Penny am östlichen Ortsrand.

Einhausen befindet sich vom Vorhabenstandort in Bürstadt bereits rund 11 km entfernt. Die dortige Bevölkerung tendiert beim Lebensmitteleinkauf deshalb vorwiegend nicht zum Lidl-Markt in Bürstadt sondern vielmehr zu näher gelegenen und besser ausgestatteten Standorten in Lorsch (z. B. tegut / Netto / dm), Heppenheim (z. B. REWE-Center / Aldi / denn's Biomarkt) oder Bensheim (z. B. EDEKA / Aldi / dm).

Als **weitere Wettbewerbsstandorte im regionalen Umland** wirken großflächige Lebensmittelmärkte in den Mittelzentren Worms (rd. 10 km entfernt), Heppenheim (rd. 15 km entfernt) und Bensheim (rd. 15 km entfernt). Neben dem dort vorhandenen Einzelhandelsbesatz sind auch Pendlerverflechtungen zu berücksichtigen. Im Untersuchungszusammenhang ist besonders auf Lidl-Filialen in Worms (drei in der Kernstadt, eine im Stadtteil Herrnsheim), Bensheim (2 Filialen), Heppenheim, Hemsbach, Gernsheim sowie Mannheim-Sandhofen und -Schönau hinzuweisen.

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der Standortkommune Bürstadt liegt mit drei konkurrierenden Lebensmitteldiscountern (Aldi, Penny, Netto) und drei Supermärkten (EDEKA, REWE, Edeka xpress) eine **sehr intensive Wettbewerbssituation** für den Lidl-Markt vor. Die höchste Wettbewerbswirkung entfalten die Anbieter Aldi, Penny und EDEKA, die am Fachmarktstandort „Bibliser Pfad“ von ihrer Agglomeration mit weiteren Fachmärkten profitieren können. Dagegen können die Anbieter Lidl und REWE an ihren solitären Standorten deutlich weniger Schlagkraft entwickeln. Zwar wird Lidl mit den angestrebten 1.200 m² VK künftig der größte Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet sein, jedoch sind auch die übrigen Wettbewerber in Bürstadt aus dem Discountsegment modern und leistungsstark. Eine gleichbleibende Angebotsfläche bei den übrigen Lebensmittelmärkten unterstellt (ca. 7.200 m² VK; ohne Lidl), würde künftig ca. 12 % der Angebotsflächen bei Bürstädter Lebensmittelmärkten auf den vergrößerten Lidl-Markt entfallen.

Insgesamt wurde im Stadtgebiet von Bürstadt bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln ein aktueller Bestand von ca. 9.380 m² VK erhoben (inkl. Lidl in seiner bisherigen Größe). Dieser scheinbar große Besatz relativiert sich, wenn man das erhebliche Bevölkerungsaufkommen von Bürstadt (derzeit ca. 16.400 Einwohner) berücksichtigt. Hieraus errechnet sich eine Ausstattungskennziffer von ca. 570 m² VK an Nahrungs- und Genussmitteln je 1.000 EW, was für ein Mittelzentrum als moderat anzusehen ist. Durch die Vergrößerung von Lidl würde – eine sonst unver-

änderte Angebotssituation unterstellt – die Ausstattungskennziffer von Bürstadt bei Nahrungs- und Genussmitteln auf rund 580 m² VK je 1.000 EW steigen. Ähnliche Ausstattungsquoten weisen die Mittelzentren Lorsch (aktuell ca. 650 m² VK je 1.000 EW²³) und Lampertheim (aktuell ca. 580 m² VK je 1.000 EW²⁴) auf. Deutlich wird hieraus, dass die geplante Erweiterung von Lidl in Bürstadt im regionalen Vergleich nicht zu einer überdimensionierten Bestandsausweitung führen wird.

Festzuhalten ist, dass in allen angrenzenden Städten und Gemeinden ein adäquates Angebot an leistungsfähigen Lebensmittelmärkten besteht. Die dort vorhandenen eigenen Anbieter und die teilweise bestehenden Orientierungen zu anderen, ebenfalls schnell erreichbaren Einkaufs- und Arbeitsstandorten (v. a. Worms, Lorsch, Heppenheim, Bensheim) lassen keine regelmäßige Einkaufsverflechtungen aus den umliegenden Kommunen zum Lidl-Standort in Bürstadt erwarten.

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für den Lidl-Markt in Bürstadt (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m² VK in den hessischen Nachbarkommunen)

Nr.	Ort	Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage
7	Lampertheim/ Rosengarten	Kaufland*	Gr. Superm.	2.500 – 4.999 m ²	A. d. Laubwiese	dezentral
8	Lampertheim	Norma	Discounter	500 – 799 m ²	Andreasstraße	integrierte Streulage
9	Lampertheim	Netto	Discounter	500 – 799 m ²	Andreasstraße	integrierte Streulage
10	Lampertheim	Edeka	Supermarkt	500 – 799 m ²	Schwalbenstraße	integrierte Streulage
11	Lampertheim	Penny	Discounter	800 – 1.499 m ²	Neuschoßstraße	dezentral
12	Lampertheim	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m ²	Gaußstraße	dezentral
13	Lampertheim	E center	Gr. Superm.	2.500 – 4.999 m ²	Gaußstraße	dezentral
14	Lampertheim	REWE	Supermarkt	2.000 – 2.499 m ²	Industriestraße	dezentral
15	Lampertheim	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m ²	Otto-Hahn-Str.	dezentral
16	Lampertheim/ Hofheim	Norma	Discounter	800 – 1.499 m ²	Bahnhofstraße	dezentral
17	Lampertheim/ Hofheim	Knopfer	Supermarkt	500 – 799 m ²	Neugasse	integrierte Streulage
18	Lorsch	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m ²	I. d. Dieterswiese	dezentral
19	Lorsch	REWE	Supermarkt	1.500 – 1.999 m ²	Nibelungenstr.	dezentral
20	Lorsch	Tegut	Supermarkt	500 – 799 m ²	Marie-Curie-Str.	dezentral
21	Lorsch	Netto	Discounter	800 – 1.499 m ²	Marie-Curie-Str.	dezentral
22	Lorsch	Penny	Discounter	800 – 1.499 m ²	Hirschstraße	integrierte Streulage
23	Biblis	Knopfer	Supermarkt	500 – 799 m ²	Darmstädter Str.	Fakt. ZVB**
24	Biblis	Netto	Discounter	500 – 799 m ²	Berliner Straße	integrierte Streulage
25	Biblis	Penny	Discounter	500 – 799 m ²	Darmstädter Str.	Dezentral
26	Biblis	REWE	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Darmstädter Str.	dezentral
27	Einhausen	Knopfer	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Waldstraße	integrierte Streulage
28	Einhausen	Penny	Discounter	500 – 799 m ²	Rudolf-Diesel-Str.	dezentral

* Schließung angekündigt

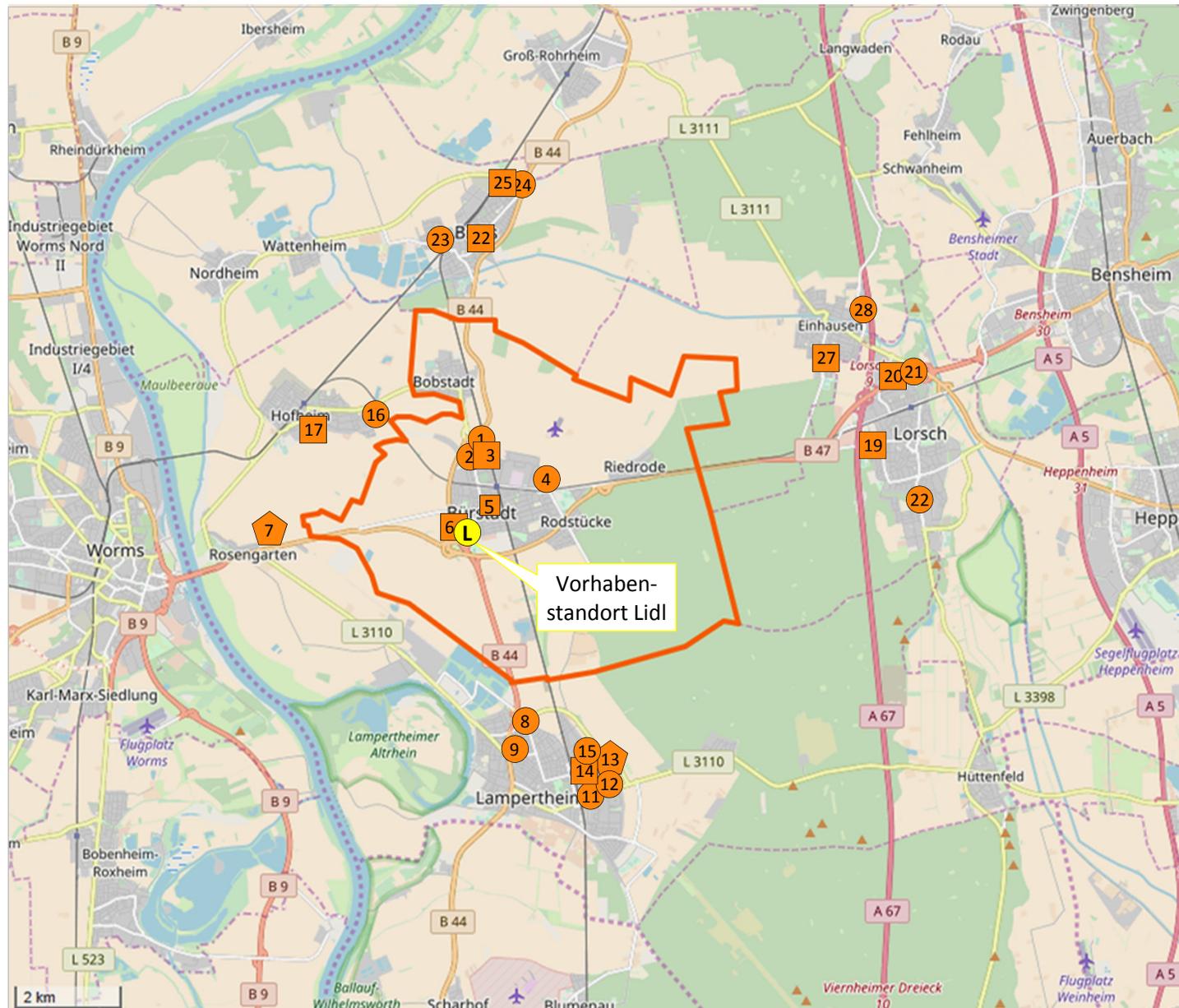
** ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

GMA-Erhebung Februar 2018 / Bestandsüberprüfung November 2019

²³ Leichte Steigerung durch geplante Erweiterungen von REWE und Aldi absehbar.

²⁴ Einschließlich Kaufland-Standort im Stadtteil Rosengarten.

Karte 5: Wettbewerbssituation: Lebensmittelmärkte in Bürstadt und Nachbarkommunen (ab ca. 500 m² VK)



Legende

 Einzugsgebiet (= Stadtgebiet Bürstadt)

● Discounter

■ Supermärkte

◆ Große Supermärkte

- 1 Aldi, Bürstadt
- 2 Penny, Bürstadt
- 3 EDEKA, Bürstadt
- 4 Netto, Bürstadt,
- 5 Edeka xpress, Bürstadt
- 6 REWE, Bürstadt
- 7 Kaufland, Lampertheim-Rosengarten
- 8 Norma, Lampertheim, Andreasstr.
- 9 Netto, Lampertheim, Andreasstr.
- 10 Edeka, Lampertheim, Schwalbenstr.
- 11 Penny, Lampertheim, Neuschloßstr.
- 12 Lidl, Lampertheim
- 13 E Center, Lampertheim
- 14 REWE, Lampertheim
- 15 Aldi, Lampertheim
- 16 Norma, Lampertheim-Hofheim
- 17 Knupfer, Lampertheim-Hofheim
- 18 Aldi, Lorsch
- 19 REWE, Lorsch
- 20 Tegut, Lorsch
- 21 Netto, Lorsch
- 22 Penny, Lorsch
- 23 Knupfer, Biblis
- 24 Netto, Biblis
- 25 Penny, Biblis
- 26 REWE, Biblis
- 27 Knupfer, Einhausen
- 28 Penny, Einhausen

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lidl-Markt stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des Bürstädter Lidl-Markts wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Lidl-Filialen und anderer Lebensmittelmärkte)
- /// Attraktivität des Makrostandorts Bürstadt und des Mikrostandorts am südlichen Ortszugang
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)²⁵.

Die Marktreichweite des Planobjekts in das Umland wird v. a. durch die zunehmenden Entfernungen sowie die Standorte anderer attraktiver Lebensmitteldiscounter behindert. Auch Lidl-Filialen im Umland wirken einschränkend auf das Einzugsgebiet des Planobjekts (vgl. hierzu die Wettbewerbsdarstellung in Kap. III).

Daher bezieht sich das Einzugsgebiet des Lidl-Markts im Süden von Bürstadt hauptsächlich auf das eigene Stadtgebiet. Aus den Nachbarkommunen Biblis, Lampertheim, Lorsch und Worms sind wegen der guten Ausstattung mit eigenen leistungsstarken Lebensmittelmärkten keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen zu erwarten. Bei Einhausen ist auf die vorwiegende Orientierung hin zu Lebensmittelmärkten in den Mittelzentren Lorsch, Heppenheim und Bensheim zu verweisen, die näher liegen als der Vorhabenstandort in Bürstadt.

²⁵ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Möglicherweise werden aber auch aus diesen Kommunen gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler). Diese werden, ebenso wie Umsätze mit Zufallskunden (z. B. aufgrund der Nähe zu den Bundesstraßen B 44 und B 47), im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

2. Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.035 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.210 € p. a. Gegenüber den Vorjahren ist dabei ein spürbarer Anstieg der Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel festzustellen²⁶. Diese Umsatzzuwächse begründen sich in erster Linie durch eine zunehmende Qualitätsorientierung der Verbraucher, welche verstärkt Biolebensmittel, Convenience-Produkte, frisches Obst und Gemüse (u. a. sog. „Superfoods“) sowie hochwertige Fleischwaren, Fisch und Käse verlangen und hierfür auch bereits sind, mehr Geld auszugeben. Hinzu kommt ein steigender Absatz von spezialisierten Artikeln wie vegetarische, vegane oder diätische Lebensmittel (glutenfreie, laktosefreie, zuckerreduzierte Produkte etc.), regional erzeugten Lebensmitteln sowie trendigen Spirituosen-, Wein- und Bierspezialitäten.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in Bürstadt liegt mit einem Wert von 101,5 um etwa 1,5 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0).²⁷

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit im Stadtgebiet von Bürstadt für den Lidl-Markt in seinem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 36,8 Mio. €** zur Verfügung.

²⁶ Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der Einzelhandelsumsatz mit Lebensmitteln im Jahr 2017 um nominal 3,4 %, real um 1,1 % angestiegen.

²⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2018.

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen des Lidl-Markts bestimmt. Für die Umsatzermittlung des Anbieters wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber.

Da sich der Anbieter Lidl bereits seit vielen Jahren am Standort Weidenweg 2 befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwieweit er durch eine vergrößerte Verkaufsfläche zusätzlichen Umsatz am Standort generieren kann.

Im Anschluss daran werden die Folgen der Erweiterung für den Wettbewerb sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine Bewertung abgeleitet. Schwerpunktmäßig ist der Nahrungs- und Genussmittelbereich zu analysieren.

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Die Umsatzermittlung des erweiterten Lidl-Marktes erfolgt als „Worst Case“, bei der ein optimaler Marktauftritt des künftigen Marktes (inkl. Bewerbungsmaßnahmen) und eine problemlose Anfahrbarkeit des Standorts vorausgesetzt wurden.

Aufgrund der konkreten Wettbewerbssituation in Bürstadt mit insgesamt 4 Discountern erscheint aus gutachterlicher Sicht für die Lidl-Filiale mit einer künftigen Größe von 1.200 m² VK ein Marktanteil von max. 13 – 14 %²⁸ in Bürstadt erreichbar. Hieraus ergibt sich für Lidl im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung von ca. 4,9 – 5,0 Mio. €. mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Bürstadt. Bezieht man auch Streukunden wie etwa Arbeitspendler oder Zufallskunden mit ein (Umsatzanteil unter den gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen ca. 15 %), erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf ca. 5,8 – 5,9 Mio. €. Einschließlich Nonfood-Umsätzen (Anteil bei Lidl-Märkten ca. 20 %) errechnet sich für den erweiterten Lidl-Markt in Bürstadt eine **Gesamtumsatzerwartung von ca. 7,3 Mio. €** (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Umsatzerwartung von Lidl in Bürstadt nach Erweiterung auf 1.200 m² VK

Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- Herkunft in %
Bürstadt	36,8	12 – 13	4,9 – 5,0	1,2 – 1,3	6,2	85
Streuumsätze			0,9	0,2	1,1	15
Insgesamt			5,8 – 5,9	1,4 – 1,5	7,3	100

GMA-Berechnungen November 2019 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

²⁸ Hierbei wurde der durchschnittliche Marktanteil von Lebensmitteldiscountern in Deutschland (aktuell ca. 41 %; vgl. S. 9), die Wettbewerbssituation in sowie die Modernität und Leistungskraft der Lidl-Filiale in Bürstadt berücksichtigt.

Bei der zukünftigen Verkaufsfläche von max. 1.200 m² errechnet sich hieraus eine Flächenproduktivität von ca. 6.080 € / m² VK. Dies ist für Lidl-Filialen dieser Größe ein überdurchschnittliches Niveau. Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt liegt die Umsatzerwartung des Vorhabens über dem Durchschnitt von Lidl-Märkten (nach aktuellen Branchendaten ca. 6,6 – 6,7 Mio. €).²⁹ Hierin spiegeln sich u. a. das attraktive Angebotskonzept von Lidl sowie die getroffenen Worst-Case-Annahmen wider. Noch höhere Werte sind aber wegen der hohen Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum unrealistisch

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass bei dem Vorhaben de facto eine **Erweiterung eines bestehenden Anbieters** vorliegt. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt.

Auch im vorliegenden Fall wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Lidl-Filiale um ca. 200 m² (ca. 20 %) keinesfalls zu einer ebenso hohen Umsatzsteigerung führen. Hierbei sind v. a. die lokale Wettbewerbssituation (insbesondere die starken Discounter Aldi / Penny und Netto) sowie Konkurrenzstandorte im Umland (z. B. Lidl-Filialen in Lampertheim, Worms und Heppenheim) zu berücksichtigen. Zudem soll die Modernisierung in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation und einer ökonomischeren Bewirtschaftung der Filiale dienen, das Lidl-typische, standardisierte Sortimentsspektrum wird hingegen durch die Baumaßnahme nicht verändert. Deshalb ist – trotz der nicht unbeträchtlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche – allenfalls mit mäßigen Umsatzzunahmen in Folge der Modernisierung zu rechnen. Das Vorhaben wird also in der Praxis nicht zu einer proportional zur Flächenerweiterung verlaufenden Umsatzerhöhung führen sondern v. a. zu einer künftig niedrigeren Flächenproduktivität des Markts.

Geht man davon aus, dass die Bürstädter Lidl-Filiale derzeit eine mindestens durchschnittliche Umsatzleistung erwirtschaftet (insgesamt ca. 6,6 – 6,7 Mio. € davon ca. 5,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 1,3 – 1,4 Mio. € mit Nonfood), errechnet sich nach Abzug der von der Filiale schon heute erzielten Umsätze ein **Anteil von ca. 0,6 – 0,7 Mio. €, der aus der Flächenerweiterung resultiert**. Hiervon entfallen voraussichtlich ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 Mio. € auf Nonfoodartikel. **Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.**

²⁹ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31; Stand 2018.

Die **Kaufkraftbewegungen**, die das Vorhaben auslösen wird, werden zu Umsatzverlusten bei anderen Anbietern führen, v. a. bei besonders nahe gelegenen Wettbewerbern. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei Discountern zu erwarten, in geringerem Umfang auch bei Supermärkten. Dagegen werden die übrigen ansässigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte, Tankstellen) nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. Außerhalb von Bürstadt dürften sich Umsatzverluste in erster Linie auf Lidl-Märkte beziehen, darüber hinaus künftig auch auf Kaufland in Rosengarten³⁰.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln resultieren – unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet – aus dem Lidl-Vorhaben folgende Kaufkraftbewegungen:

/	Umsatzbindung des Bestandsobjekts	ca. 5,3 Mio. €
/	Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber in Bürstadt (ca. 1 % von ca. 35,2 Mio. € ³¹)	ca. 0,4 Mio. €
	• davon gegen Anbieter in Gewerbegebietslagen ³² (ca. 1 % von ca. 23,0 Mio. €)	ca. 0,2 – 0,3 Mio. €
	• davon gegen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich ³³ (ca. 1 – 2 % von ca. 10,8 Mio. €)	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €
/	Umsatzumverteilung gg. Wettbewerber außerhalb von Bürstadt	ca. 0,1 – 0,2 Mio. €
=	Insgesamt	5,8 – 5,9 Mio. €

Im **Nonfoodbereich** ist im Worst-Case-Szenario aus der Erweiterung ein Umsatz von ca. 0,1 Mio. € anzusetzen. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Am stärksten werden Systemwettbewerber betroffen sein, d. h. andere Discounter, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Lidl. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben aber sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen der Erweiterung bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum können ausgeschlossen werden.

³⁰ Kaufland ist nicht als typischer Supermarkt einzuordnen, sondern profiliert sich mit seiner preisaggressiven Sortiments- und Ladengestaltung eher als „Großflächen“-Discounter. Lidl gehört ebenso wie Kaufland zur Schwarz-Unternehmensgruppe. Daher liegt ein Zusammenhang zwischen der angekündigten Schließung von Kaufland in Lampertheim-Rosengarten, zu dem bisher ein Teil der Bürstädter Kaufkraft abfloss, und der angestrebten Erweiterung von Lidl im Bürstadt nahe.

³¹ Ohne Umsätze bei Lidl.

³² Ohne REWE.

³³ Abgrenzung ZVB gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan (einschließlich REWE).

3. Städtebauliche Beurteilung

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind v. a. die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich schützenswerten Lagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Lidl-Markt von den künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute auf seiner Bestandsfläche erzielt. Im Worst Case werden 0,6 – 0,7 Mio. € (davon Nahrungs- und Genussmittel ca. 0,5 – 0,6 Mio. €) durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt.

3.1 Auswirkungen in der Standortkommune Bürstadt

Die Umsatzumverteilungen von ca. 0,4 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen Anbieter in Bürstadt, die aus der Erweiterung des Lidl-Markts am Standort Weidenweg / Die Lächner resultieren können, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der übrigen Bürstädter Einzelhändler mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 35,2 Mio. €) einer **durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 1 %**. Erkennbar wird hieraus, dass das Vorhaben damit keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird.

Die **Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Bürstadt** durch das vorliegende Vorhaben sind wie folgt zu beurteilen:

- /// Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden auf den zentralen Versorgungsbereich (gemäß Abgrenzung im Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan) Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € entfallen. Dies bedeutet im Durchschnitt eine **Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 %**. Aus Umverteilungsquoten dieser Höhe sind im Allgemeinen keine Gefährdungen einzelner Anbieter oder der Versorgungsstruktur abzuleiten.
- /// Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Modernisierungsvorhabens von Lidl werden in erster Linie **konkurrierende Lebensmitteldiscounter** betreffen, hauptsächlich die Anbieter Aldi und Penny im Fachmarktzentrum Bibliser Pfad sowie der Netto-Markt am Industriegebiet Ost. Beide Standorte liegen zwar in städtebaulichen Randlagen, nehmen aber auch eine gewisse Nahversorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete an. Bei Aldi, Penny und Netto könnten die Umsatzverluste im Einzelfall bis zu 3 % betragen. Angesichts der Leistungsstärke dieser Anbieter ist dies aber als wettbewerbsverträgliche Größenordnung einzustufen, die keine Bestandsgefahr auslöst. Daher wird keine Gefährdung dieser strukturprägenden Versorgungsstandorte eintreten.
- /// Im **zentralen Versorgungsbereich von Bürstadt** wird von dem Modernisierungsvorhaben hauptsächlich der nahe gelegene REWE-Markt betroffen sein. Bei Edeka und den

Kleinanbietern im Versorgungskern werden dagegen geringere Auswirkungen eintreten, zum einen da hier bereits eine größere Distanz zum Vorhabenstandort vorliegt, zum anderen da hier unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden (Versorgungseinkauf aus dem gesamten Stadtgebiet durch Lidl, Nahversorgung für die in der Stadtmitte lebende Wohnbevölkerung durch Edeka). Die Umsatzumverteilungsquote zu Lasten von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich beträgt ca. 1 – 2 %. Weder bei dem modernen REWE-Markt noch bei dem strukturprägenden Anbieter Edeka oder den kleineren Lebensmittelfachgeschäften in der Stadtmitte sind Betriebsaufgaben als Folge der Lidl-Erweiterung zu erwarten.

- Die durch die **Nonfood-Sortimente** in der Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen, da sich das Sortiment selbst durch die Vergrößerung des Verkaufsraums nicht erweitern wird. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen (in erster Linie auf andere leistungsstarke Lebensmittelmärkte). Gefährdungen von Fachanbietern für die zu erwartenden Nonfood-Sortimente sind nicht absehbar. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen sind diesbezüglich nicht zu erwarten, auch weil die Sortimente Drogeriewaren, Heimtiernahrung, Textilien, Schuhe und Elektrowaren in Bürstadt ganz überwiegend bei Fachmärkten in Gewerbegebietslagen angeboten werden.
- **Zusammenfassend sind in Folge des Modernisierungsvorhabens von Lidl keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand, die städtebaulichen Strukturen in der Stadtmitte oder auf die Nahversorgungsstrukturen in Bürstadt festzustellen.** Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands werden durch das Vorhaben und die damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht gefährdet.

3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere ausschlaggebend, dass es sich bei dem Vorhaben von Lidl de facto um eine Erweiterung eines bestehenden Anbieters mit dabei gleichbleibender Sortimentsstruktur handelt. **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen kann vollständig ausgeschlossen werden.**

Dies trifft im besonderen Maße auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelzentren Lampertheim und Lorsch zu:

- /// In **Lampertheim** werden weder das innerstädtische Hauptzentrum (Einkaufsinnenstadt) noch Nahversorgungsstandorte (z. B. Schwalbenstraße, Hofheim) maßgeblich von dem Vorhaben in Bürstadt betroffen sein. Hierzu trägt auch die bereits erhebliche Entfernung zu den genannten Versorgungsstandorten bei (mindestens 5 km). Vielmehr dürfte sich der Großteil der zu erwartenden Umsatzrückgänge in Lampertheim in Folge des Vorhabens auf Kaufland in Rosengarten beziehen. Die Umsatzumverteilungsquoten gegen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bewegen sich in einem gutachterlich nicht mehr nachweisbaren Bereich. Die Stadt Lampertheim verfügt selbst über eine Lidl-Filiale und andere leistungsstarke Lebensmittelmärkte. Die Modernisierung der Bürstädter Lidl-Filiale wird deshalb nicht dazu führen, dass sich die Lampertheimer Bevölkerung in einem erhöhten Maße zum Einkauf nach Bürstadt orientiert.
- /// Die Stadt **Lorsch** liegt vom Vorhabenstandort bereits rund 10 km entfernt und zudem deutlich näher zu Heppenheim und Bensheim als zu Bürstadt. Auch in Lorsch gibt es leistungsfähige Kombi-Standorte von Discountern und Supermärkten (in den Gewerbegebieten In der Dieterswiese und Im Daubhart); auf diese werden sich die von dem Modernisierungsvorhaben von Lidl ausgelösten Umsatzumverteilungen richten. Daher werden in Lorsch weder der zentrale Versorgungsbereich noch die örtlichen Nahversorgungsstrukturen von dem Lidl-Vorhaben tangiert werden.
- /// In der Gemeinde **Biblis** wird die Nahversorgungsstruktur maßgeblich von einem Kombistandort von Penny und REWE im Norden des Kernorts geprägt. Zum Vorhabenstandort im Süden von Bürstadt beträgt die Entfernung mehr als 7 km. Günstiger für die Bevölkerung von Biblis liegt hingegen das Fachmarktzentrum Bibliser Pfad im Norden von Bürstadt, wo bisher ein Teil der örtlichen Kaufkraft aus Biblis abfließt. Daher ist nicht zu erwarten, dass die Modernisierung und Vergrößerung des Lidl-Markts zu nennenswerten Verschiebungen im Einkaufsverhalten in Biblis führen wird.
- /// Aus der Gemeinde **Einhausen** beträgt die Distanz zum Vorhabenstandort bereits mehr als 10 km. Die Einhausener Bevölkerung ist ganz überwiegend zu den näher gelegenen Standorten Lorsch, Heppenheim und Bensheim orientiert, sodass sich durch das Vorhaben von Lidl keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur von Einhausen einstellen werden.

4. Raumordnerische Bewertung gemäß Regionalplan Südhessen (2010)

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Südhessen (vgl. Kap. I.2.) sind folgende Punkte wesentlich:

- /// **Das Vorhaben entspricht dem Zentralitätsgebot:** Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Bürstadt, die als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
- /// **Die Anforderungen des Kongruenzgebots werden erfüllt:** Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bürstadt hinaus. Etwa 85 % der Umsätze des modernisierten und vergrößerten Lidl-Marktes werden mit Kunden aus der Standortkommune Bürstadt erzielt werden. Auch bezüglich der Streuumsätze ist anzunehmen, dass diese zu einem hohen Maß aus dem zugeordneten Mittelbereich von Bürstadt (= LK Bergstraße) stammen werden. Da andere Lebensmittelmärkte im Umland das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken, ist keine Ausweitung des Einzugsgebiets der Bürstädter Lidl-Filiale in Folge der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung zu erwarten.
- /// **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden erfüllt:**
 - Durch die Modernisierung und Vergrößerung des Bürstädter Lidl-Markts werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Standortkommune Bürstadt oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Bürstadt wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der Standort des Lebensmittelmarkts, der auch Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld erfüllt, zukunftsfähig aufgestellt.
 - In der Standortkommune besteht ein vielfältiger, räumlich differenzierter Besatz an Lebensmittelmärkten, wobei alle großflächigen Lebensmittelmärkte als leistungsstark einzuschätzen sind. Im zentralen Versorgungsbereich von Bürstadt sind derzeit mit Ausnahme eines kleineren Edeka-Marktes und eines REWE-Supermarkts keine größeren Wettbewerber ansässig, sodass die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben (im Worst Case ca. 1 – 2 %). Edeka in der Innenstadt agiert ganz überwiegend als Nahversorger für die in seinem Nahumfeld lebende Wohnbevölkerung und weist daher nur begrenzte Konzept- bzw. Zielgruppenüberschneidungen mit dem bestehenden Lidl-Markt auf. Dies trifft auch auf die übrigen Lebensmittelanbieter in der Innenstadt zu. Es sind daher keine Bestandsbeeinträchtigungen und somit auch keine städtebaulichen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich erkennbar.

- Die Lidl-Filiale ist bereits langjährig in der Bürstädter Versorgungsstruktur etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung eines Marktes. So sind die vorhandenen direkten Wettbewerber und weitere Nonfood-Anbieter bereits an die Präsenz von Lidl gewöhnt. Zudem soll bei dem Vorhaben die Sortimentsbreite und -struktur des bestehenden Lidl-Marktes nicht verändert werden. Daher sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter absehbar. Erhebliche Folgen auf die Versorgungsstrukturen oder den Städtebau sind nicht zu erwarten.
- Die übrigen angrenzenden Orte (Mittelzentren Lampertheim und Lorsch, Kleinzentrum Biblis und Einhausen) verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte bzw. liegen teilweise bereits mehr als 10 km vom Planstandort entfernt. Wesentliche Auswirkungen in diesen Städten und Gemeinden können deshalb ausgeschlossen werden.

Das Integrationsgebot wird eingehalten:

Das Vorhaben beinhaltet den Rückbau des Lebensmittelmarkts mit anschließender Neuerrichtung auf demselben Grundstück. Der Bestandsstandort des Lidl-Markts befindet sich in der Kernstadt von Bürstadt im bestehenden Siedlungsgebiet im direkten Anschluss an ein Wohngebiet und im Anschluss an den im Regionalplan Südhessen dargelegten zentralen Versorgungsbereich.

Eine fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten im südlichen und westlichen Stadtgebiet ist problemlos möglich. Der Standort ist, wegen der geringen Entfernung und der ebenen Topografie, auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen und ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 100 m entfernt). Insofern kann eine siedlungsstrukturell integrierte Lage bejaht werden.

- **Zum Standort des Vorhabens** ist festzuhalten, dass der Bestandsstandort in einem regionalplanerischen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) liegt³⁴. In einem solchen ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe widerspricht die geplante Ausweisung eines Sondergebiets für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel der Vorgabe des Regionalplans (vgl. Z3.4.3-3, Abs. 2). Allerdings lässt der geltende Bebauungsplan (mit Ausweisung Gewerbegebiet) heute bereits einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zu.

Mit seinen angestrebten max. 1.200 m² VK kann für den Lebensmitteldiscounter im Regionalplan Südhessen gemäß Z3.4.3-2, Abs. 3 angenommen werden, dass kein regional

³⁴ Anzumerken ist, dass das gesamte Gewerbegebiet Lächner – und somit auch der Bestandsstandort des Lidl-Markts und der Alternativstandort – gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP zu einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ gehören. Zumindest für den Alternativstandort, der zugleich Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist, liegt somit ein regionalplanerischer Zielkonflikt vor.

bedeutsames Einzelhandelsvorhaben vorliegen wird. Folgende Aspekte sprechen für eine Raumverträglichkeit des Vorhabens:

- Das Planobjekt ist seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren. Mehr als 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen. Der Vorhabenstandort grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet und an den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Die Distanz zum Versorgungskern beträgt nur ca. 450 m und ist zu Fuß und auch mit dem Fahrrad mühelos zu bewältigen. Der Standort weist einen beträchtlichen Wohnanteil im Nahumfeld auf und ist siedlungsräumlich integriert.
- Die Verträglichkeitsanforderungen werden von dem Vorhaben eingehalten. Das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben dient in erster Linie einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums, einer verbesserten Warenpräsentation und einer optimierten Bewirtschaftung des Ladenlokals, nicht aber einer Sortimentsausweitung. Der untersuchte Markt ist eine Filiale eines in der Region mehrfach vertretenen Lebensmittelunternehmens, dessen standardisiertes Sortiment auch nach Erweiterung nicht vom üblichen Konzernstandort abweichen wird. Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung aus. So wurde für den zentralen Versorgungsbereich von Bürstadt im Worst Case eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % ermittelt. Hieraus sind keine Bestandsgefährdungen und somit keine städtebaulich relevanten Folgen abzuleiten. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von umliegenden Kommunen sowie auf die örtlichen Nahversorgungsstrukturen sind nicht absehbar.
- Das Vorhaben wird keine überörtliche Ausstrahlung aufweisen. Das Einzugsgebiet bleibt auf im Wesentlichen auf die Standortkommune Bürstadt beschränkt.
- Das Vorhaben stellt keine echte Neuansiedlung in Bürstadt dar sondern einen Neubau eines bestehenden, bereits langjährig etablierten Lebensmittelmarkts, am selben Standort, aber in veränderter Größe. Für bestehende Betriebe gilt lt. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3 Bestandsschutz.

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um ein **Einzelhandelsvorhaben, das sich trotz der angestrebten Großflächigkeit (1.200 m² VK) nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auswirkt**. Es ist somit als raumverträglich zu betrachten.

Insgesamt erscheint das Erweiterungsvorhaben des bestehenden Bürstädter Lidl-Markts vereinbar mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zu den allgemeinen Vorgaben und zur räumlichen Zuordnung an Einzelhandelsgroßvorhaben.

VI. Zusammenfassung

In Bürstadt ist am Standort Weidenweg 2 der Rückbau des dort bestehenden Lidl-Lebensmittelmarktes mit seiner anschließenden Neuerrichtung in vergrößerter Dimensionierung an selber Stelle geplant. Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben sind die städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen der Planung zu prüfen.

Die Untersuchung erbringt folgende wesentliche Ergebnisse:

- Das **Modernisierungsvorhaben** der Bürstädter Lidl-Filiale am Weidenweg führt zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) von derzeit genehmigten ca. 1.000 m² VK auf künftig max. 1.200 m² VK. Die Vergrößerung des Verkaufsraums soll v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen, aber auch die interne Warenpräsentation und -logistik verbessern. Eine unmittelbare Ausweitung des Sortiments soll durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht erfolgen, vielmehr wird in der Bürstädter Lidl-Filiale nach wie vor dasselbe, standardisierte Sortiment angeboten wie in anderen Lidl-Märkten im Umland auch.
- Der **Bestandsstandort** des Lidl-Marktes liegt im südlichen Teil der Bürstädter Kernstadt im Gewerbegebiet Lächner, unmittelbar angrenzend zu einem Wohngebiet. Der Standort ist mit dem Auto und dem Bus, aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Der Lebensmittelmarkt leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Grund- und Nahversorgung in Bürstadt. Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bestandsstandort allerdings als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen.
- Insgesamt ist in Bürstadt eine **hohe Wettbewerbsintensität** gegeben. Als Ergebnis der Wettbewerbsuntersuchung wurde im Bürstädter Stadtgebiet bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Lidl in seiner jetzigen Größe) ein aktueller Bestand von ca. 9.380 m² VK erfasst. Davon entfallen ca. 3.115 m² VK auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich von Bürstadt (einschließlich REWE im Gewerbegebiet Lächner). Neben dem nahe gelegenen REWE-Markt wird das Vorhaben in Bürstadt v. a. mit dem Fachmarktzentrum „Biblisser Pfad“ konkurrieren, wo die Lebensmittelmärkte Aldi, Penny und EDEKA Krebs sowie mehrere Fachmärkte ansässig sind, außerdem mit einem Netto-Discounter am nordöstlichen Kernstadtrand. Des Weiteren ist ein kleinflächiger Edeka-Supermarkt in der Stadtmitte zu beachten, der aber ganz überwiegend auf die Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Innenstadt abzielt und somit nur bedingt Zielgruppenüberschneidungen mit dem Lidl-Markt hat.

In den angrenzenden Mittelzentren Lampertheim und Lorsch sowie dem benachbarten Kleinzentrum Biblis bestehen ebenfalls zahlreiche leistungsfähige Lebensmittelmärkte, darunter auch eine Lidl-Filiale in Lampertheim. Die in den Nachbarkommunen vorhandenen Angebote sowie die teilweise bestehenden Orientierungen zu anderen, ebenfalls schnell erreichbaren Einkaufs- und Arbeitsstandorten (v. a. Worms, Lorsch, Heppenheim, Bensheim) lassen regelmäßige Einkaufsverflechtungen aus den umliegenden Kommunen zum Lidl-Standort in Bürstadt unwahrscheinlich werden.

- /// Das **Einzugsgebiet** des Lidl-Markts wird im Wesentlichen durch andere Lidl-Filialen und andere Lebensmitteldiscounter sowie die zunehmenden Distanzwiderstände (Entfernungen, Straßenverläufe, Trennwirkung des Rheins) bestimmt. Als Einzugsgebiet des Vorhabens definiert sich das gesamte Bürstädter Stadtgebiet. Dort leben derzeit rund 16.400 Einwohner. Diese verfügen im Nahrungs- und Genussmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 36,8 Mio. €.
- /// Die **Umsatzleistung** des vergrößerten Bürstädter Lidl-Marktes ist künftig auf max. 7,3 Mio. € (brutto) p. a. zu veranschlagen. Davon entfallen ca. 5,8 – 5,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,4 – 1,5 Mio. € auf Nonfood-Waren. Rund 85 % der Umsätze werden mit Kunden aus Bürstadt erwirtschaftet werden.
- /// Der **Anteil der Umsatzerhöhung** aus der Lidl-Modernisierung, der sich nach Abzug der Umsätze im Bestandmarkt ergibt, beträgt im Worst Case max. 0,6 – 0,7 Mio. € (davon ca. 0,5 – 0,6 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 Mio. € Nonfood).
- /// Die Umsatzumverteilungsquote des Vorhabens zu Lasten vorhandener Anbieter in Bürstadt beläuft sich im Durchschnitt auf etwa 1 – 2 %. Ähnlich niedrige Umverteilungsquoten wurden für den zentralen Versorgungsbereich ermittelt. Hieraus resultieren **keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen** (z. B. Bestandsgefährdungen strukturprägender Anbieter). Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs oder der Nahversorgungsstruktur in Bürstadt werden nicht erkennbar.
- /// Außerhalb des Einzugsgebiets, namentlich in den umliegenden Mittelzentren Lampertheim, Lorsch, Worms, Bensheim und Heppenheim, sind wegen des dort vorhandenen eigenen Besatzes an leistungsfähigen Lebensmittelanbietern und der teils beträchtlichen Distanz zum Planstandort allenfalls minimale Auswirkungen durch die geplante Modernisierung des Bürstädter Lidl-Marktes absehbar. **In keiner der Nachbarkommunen, auch nicht in den Kleinzentren Biblis und Einhausen, werden in Folge des Vorhabens Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder der städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungslagen eintreten.**

- Die **raumordnerische Bewertung** des Modernisierungsvorhabens ergab, dass die Planung am Bestandsstandort Weidenweg mit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen vereinbar ist. Das Vorhaben liegt mit seinem Standort in einem Mittelzentrum, zieht nur in sehr geringem Umfang Kaufkraft von außerhalb des Mittelbereichs an und bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen in Bürstadt oder umliegenden Kommunen. Der Vorhabenstandort liegt siedlungsstrukturell integriert, unmittelbar am Rand des zentralen Versorgungsbereichs sowie am Rand eines Wohngebiets, und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Zusammenfassend ist zu dem Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben der Firma Lidl hervorzuheben, dass für den geplanten Neubau der Bürstädter Lidl-Filiale auf dem bisherigen Grundstück am Weidenweg 2 auch in der beabsichtigten Größenordnung von zukünftig 1.200 m² VK keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzusehen sind. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Bürstadt oder den umliegenden Städten und Gemeinden infolge der geplanten Modernisierung und Vergrößerung des Lidl-Markts kann verneint werden. Ursächlich dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben um einen bereits langjährig am Standort in Bürstadt vorhandenen Markt handelt, der lediglich um ca. 200 m² VK vergrößert wird, dessen Sortimentsstruktur aber unverändert bleibt.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Bürstadt	8
Karte 2: Lage von Bürstadt und zentralörtliche Struktur in der Region	12
Karte 3: Einzelhandelsverteilung und zentraler Versorgungsbereich in der Kernstadt von Bürstadt	15
Karte 4: Standortumfeld des Lidl-Marktes in Bürstadt	17
Karte 5: Wettbewerbssituation: Lebensmittelmärkte in Bürstadt und Nachbarkommunen (ab ca. 500 m ² VK)	24
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung von Bürstadt 2008 – 2018 im Vergleich mit den Nachbarkommunen	13
Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für den Lidl-Markt in Bürstadt (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m ² VK in den hessischen Nachbarkommunen)	23
Tabelle 3: Umsatzerwartung von Lidl in Bürstadt nach Erweiterung auf 1.200 m ² VK	27
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Bestandsstandort Lidl, Blick zur Straße Die Lächner	16
Foto 2: Bestandsstandort Lidl, Blick zur Lampertheimer Straße	16

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Stadt Bürstadt
Bauamt
Rathausstraße 2
68642 Bürstadt

**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Unser Zeichen
BE wym

Durchwahl
+49 (0) 71 41 / 93 60 – 13

E-Mail
gerhard.beck@gma.biz

Datum
25.02.2020

Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Erweiterungsvorhaben von Lidl in Bürstadt fand in der vergangenen Woche eine Gesprächsrunde in Ihrem Hause statt, in der Frau Schneider vom Landratsamt Bergstraße den Wunsch nach ergänzenden Ausführungen zu unserer Auswirkungsanalyse vom 27.11.2019 äußerte. Diesem Wunsch wollen wir mit dieser Stellungnahme gern nachkommen.

Gebeten wurde zum ersten um eine **nähere Erläuterung der Umsatzprognose**. Hierzu merkte Frau Schneider an, dass die sich aus der GMA-Prognose ergebende Flächenproduktivität deutlich unterhalb des Durchschnittswerts für Lidl-Filiale läge.

Nach gutachterlicher Bewertung ist für den modernisierten Lidl-Markt mit ca. 1.200 m² VK künftig ein Bruttoumsatz von ca. 7,3 Mio. € zu erwarten. Die Umsatzermittlung der GMA wurde mit dem Marktanteilkonzept vorgenommen. Grundlage für die gutachterliche Einschätzung waren die gegebenen standörtlichen und wettbewerblichen Bedingungen, denen die Bürstädter Lidl-Filiale unterliegt. Die Berechnung erfolgte als „Worst Case“, bei der ein optimaler Marktauftritt des künftigen Marktes (inkl. Werbungsmaßnahmen) und eine problemlose Anfahrbarkeit des Standorts vorausgesetzt wurden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 27.11.2019, S. 27). Dividiert man die o. g. Umsatzerwartung durch die geplante Verkaufsfläche, errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 6.080 € je m² VK.

Nach der aktuellen Branchenstatistik des Hahn-Reports (vgl. Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31; Stand 2018) liegt die Flächenproduktivität bei Lidl-Märkten im bundesdeutschen Durchschnitt mit ca. 7.400 € je m² VK und somit in der Tat um rund 20 % höher als die der vergrößerten Lidl-Filiale in Bürstadt laut GMA-Prognose. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich die bundesdurchschnittliche Flächenleistung im Hahn-Report auf einen Filialgrößendurchschnitt von ca. 900 m² VK bezieht; diese ist also rund 25 % kleiner als in dem Vorhaben in Bürstadt. Auch handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung ohne Sortimentsänderung. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Geschäftsführer
Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488
USt-IdNr.: 99016/08199

Wüstenrot Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
Konto 9 000 000 750 · BLZ 604 200 00
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

im selben Maß zu Umsatzzuwächsen (und somit zu gleichbleibenden Flächenleistungen) führen, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt. Im Übrigen kommt eine aktuelle Studie des baden-württembergischen Handelskammertages (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg, S. 17) zu dem Schluss, dass Discounter eine Raumleistung von höchstens 6.000 € je m² VK erwirtschaften.

Der von der GMA für den erweiterten Lidl-Markt in Bürstadt prognostizierte Umsatz von 7,3 Mio. € liegt deutlich über dem vom Hahn-Report genannten Bundesdurchschnitt von Lidl-Märkten von ca. 6,6 – 6,7 Mio. €. Er liegt auch über dem Durchschnittswert von ca. 6,8 Mio. €, der sich aus dem EHI-Branchenreport ergibt (vgl. EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 236 f.). Noch höhere Werte sind wegen der hohen Wettbewerbsintensität in und um Bürstadt nicht absehbar (in Bürstadt 3 konkurrierende Discounter und 2 Supermärkte, in allen Nachbarkommunen weitere Lebensmittelmärkte, darunter auch eine Lidl-Filiale). Insofern bleiben wir bei unserer Auffassung, dass die GMA-Auswirkungsanalyse im hinreichenden Maße den realistischen Worst Case abbildet.

Unterstellt man – im Sinne einer theoretischen Worst-Case-Prüfung – für den bestehenden und den erweiterten Lidl-Markt in Bürstadt eine Flächenleistung von 7.400 € je m² VK, errechnet sich für die erweiterte Filiale eine Umsatzerwartung von knapp 8,9 Mio. €. Für die Erweiterungsfläche von ca. 200 m² VK ergibt sich eine zusätzliche Umsatzerwartung von knapp 1,5 Mio. € (hiervon knapp 1,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 Mio. € für Nonfood). Die daraus folgenden theoretischen Umverteilungseffekte bei Nahrungs- und Genussmitteln sind wie folgt zu quantifizieren:

- / Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber in Bürstadt: ca. 0,9 Mio. €
 (ca. 2 – 3 % von ca. 35,2 Mio. €¹)
 - davon gegen Anbieter in Gewerbegebietslagen (ohne REWE) ca. 0,6 Mio. €
 (ca. 2 – 3 % von ca. 23,0 Mio. €)
 - davon gegen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (mit REWE)² ca. 0,3 Mio. €
 (ca. 2 – 3 % von ca. 10,8 Mio. €)
- / Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb von Bürstadt: ca. 0,3 Mio. €.

Auch in einer theoretischen Worst-Case-Prüfung bleiben die Umverteilungsquoten also weit unterhalb des Schwellenwerts von 10 %. Dies belegt erneut, dass das Vorhaben von Lidl keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird. Vielmehr handelt es sich um eine typische Modernisierungsmaßnahme.

Zum Zweiten erbat das Landratsamt eine **genauere Beleuchtung der möglichen Auswirkungen der von Lidl angebotenen Randsortimente auf Anbieter in der Bürstädter Innenstadt.**

Die Firma Lidl bietet in ihren bundesweit einheitlichen Filialen neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel standardmäßig auch Randsortimente aus dem Nonfood-Bereich an. Hierzu gehören Drogeriewaren (Kosmetik/Pflegeprodukte, Wasch- und Putzmittel, freiverkäufliche Arzneimittel), Tier-nahrung, Haushaltswaren (Verbrauchsartikel wie Servietten, Teelichte, Anzünder, Batterien, Glühbirnen usw.) sowie Zeitschriften / Zeitungen. Schreibwaren führt Lidl in seinem ständigen Sortiment derzeit nicht.

¹ Ohne Umsätze bei Lidl.

² Abgrenzung ZVB gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

Zur Bürstädter Innenstadt ist anzumerken, dass dort derzeit neben einem kleinflächigen Edeka-Nahversorgungsmarkt und weiteren Nahrungs- und Genussmittelanbietern (Bäckereien, Metzgerei, Obstgeschäft, Tabakladen) u. a. auch Fachgeschäfte für Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Zeitschriften etabliert sind. Eine Übersicht über die derzeitigen Anbieter liefert die anliegende Karte. Bei der Ortsbegehung der GMA im Bereich entlang der Nibelungenstraße, Mainstraße und Marktstraße wurde zwar ein kleinteiliger Besatz festgestellt, der teilweise die mittlerweile in Kleinstädten üblichen Überalterungserscheinungen zeigt, aber keine strukturprägenden Leerstände oder ausbleibende Fußgängerfrequenzen. Hervorzuheben ist, dass in der Innenstadt **kein dem Lidl-Discounter vergleichbarer Anbieter vorhanden** ist.

Fachanbieter für die Lidl-Randsortimente Drogeriewaren, Tierbedarf und Haushaltswaren gibt es in der Bürstädter Innenstadt nicht; insofern kann das Erweiterungsvorhaben von Lidl in diesen Sortimenten auch konkret keine Fachgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich betreffen. Mit der dortigen Parfümerie ergeben sich keine wesentlichen Angebotsüberschneidungen, da diese deutlich hochwertiger und ausschließlich auf Markenartikel ausgerichtet ist als der Lidl-Markt, der nur sehr wenige Parfümerieartikel (z. B. Eigenmarken) führt.

Tatsächliche Überschneidungen bei den ständigen Lidl-Randsortimenten liegen also nur bei Zeitschriften und Schreibwaren vor:

- / Schreibwaren werden in der Innenstadt von zwei Fachgeschäften vertrieben (Megabyte Computer, Oberle Spielwaren), wobei Megabyte neben EDV-Zubehör vornehmlich Büroartikel und Schulbedarf führt, Oberle hochwertige Papeteriewaren, die bei Lidl so nicht erhältlich sind. Beide Anbieter haben ihr Sortiment also offensichtlich bereits an die Marktpräsenz von Lidl und den anderen Lebensmittelmärkten angepasst, um die Angebotsüberschneidungen zu minimieren.
- / Anbieter für Zeitschriften und Zeitungen in der Bürstädter Innenstadt sind der Tabakshop Krämer (Hauptsortiment Tabak und Lotto) und der o. g. Anbieter Oberle sowie der Kiosk Praline KeKs (in Bahnhofsnähe). Alle Anbieter führen Printmedien in weitaus größerer Sortimentsbreite und -tiefe als Lidl; sie erhalten außerdem wesentliche Zuführungseffekte durch ihr Lottoangebot und weitere Sortimente / Serviceleistungen (z. B. Bestellung von besonderen Artikeln).

Auch bezüglich der Aktionswaren von Lidl sind nur begrenzt Angebotsüberschneidungen mit den Betrieben in der Ortsmitte gegeben; noch am ehesten durch den NKD-Markt. Bei den Aktionswaren von Lidl handelt es sich um eine Vielzahl an Nonfood-Sortimenten (v. a. Textilien, Schuhe, Sportartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf, Elektrowaren, Schreib- und Spielwaren, Deko / Einrichtungsbedarf), die aber von Lidl nicht kontinuierlich sondern meist nur saisonbedingt und jeweils nur durch einzelne Artikel angeboten werden. Sofern in diesen Branchen überhaupt Fachanbieter in der Bürstädter Innenstadt vorhanden sind, sind diese ganz überwiegend auf Markenartikel oder auf besonders individuelle Waren ausgerichtet, die Lidl nicht führt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die **angestrebte Flächenerweiterung von Lidl mit keinen Sortimentsveränderungen einhergehen** soll. Da der Markt bereits langjährig an seinem Standort Weidenweg ansässig ist, haben die übrigen Betriebe in Bürstadt ihre Angebots- und Zielgruppenkonzepte auf die Präsenz von Lidl am Ort (bzw. im Internet) abgestimmt.

Die im GMA-Gutachten ermittelten Umverteilungswirkungen zu Lasten von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich betreffen

in erster Linie den REWE-Markt am Weidenweg, im weitaus geringeren Ausmaß jedoch die Fachgeschäfte in der Bürstädter Innenstadt (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 27.11.2019, S. 29 f.). Im Non-foodbereich 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.

Insgesamt bleiben **die Angebotsüberschneidungen zwischen den Anbietern in der Innenstadt und Lidl also im Wesentlichen auf Schreibwaren und Zeitschriften begrenzt.**

Um für den Fall eines künftigen Sortiments- oder Betreiberwechsels am Standort Weidenweg 2 etwaige Gefährdungen der Innenstadt vollständig auszuschließen, wäre eine Begrenzung der Angebotsflächen für die Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren denkbar. Angesichts der sehr kleinteiligen Sortimentsstruktur, die sich auch in der geringen Größe eines typischen Fachgeschäfts für diese Sortimente widerspiegelt, könnte sich die festzuschreibende Obergrenze für die ständigen Randsortimente Schreibwaren und Zeitschriften auf jeweils 20 m² VK belaufen.

Wir hoffen, mit diesen zusätzlichen Erläuterungen und der ergänzenden Karte zum Angebotsbesatz in der Bürstädter Stadtmitte ein besseres Verständnis unserer gutachterlichen Bewertungen bewirkt zu haben. Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



ppa. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr.



Silke Schüler
Dipl.-Soz.Ök.

Anhang: Aktuelle Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt von Bürstadt

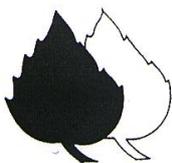
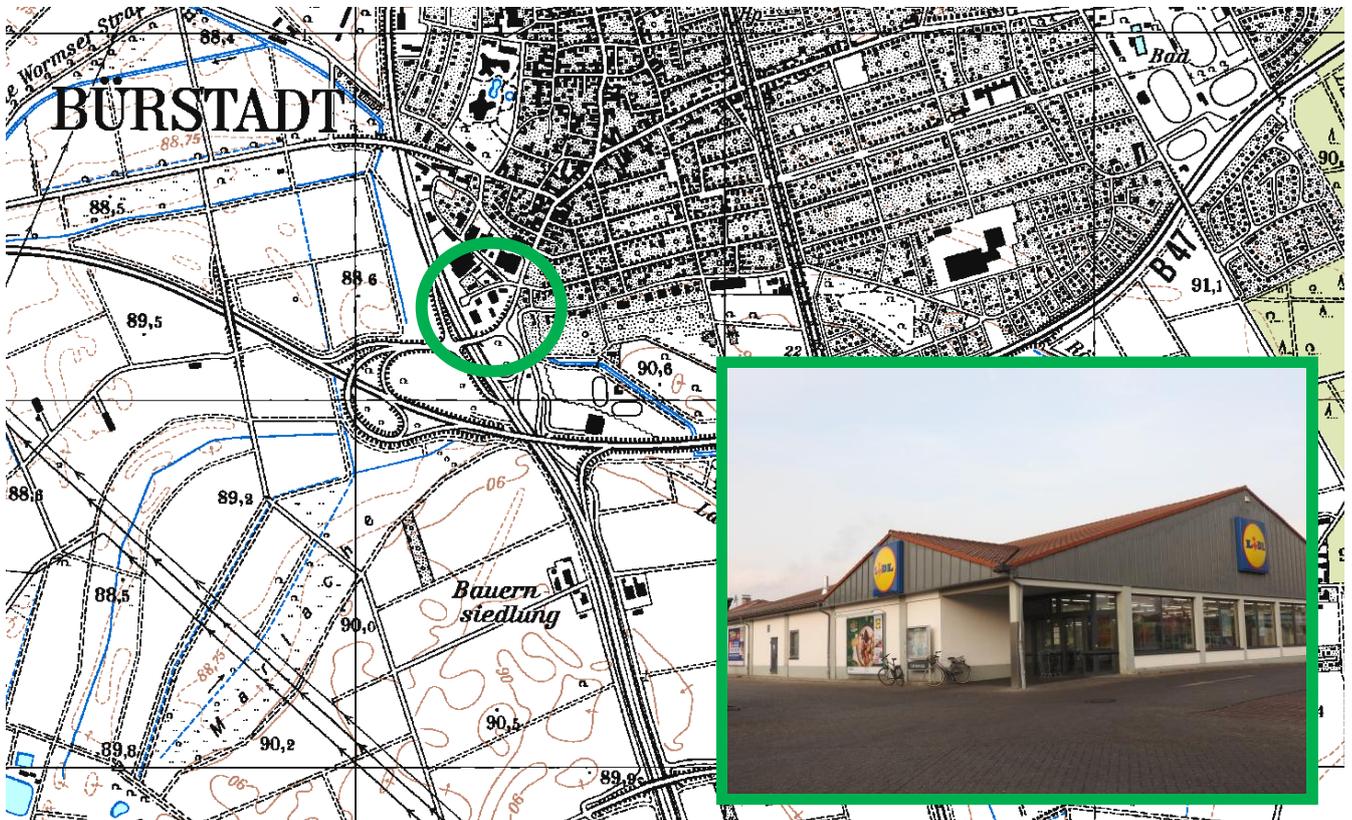




Stadt Bürstadt

Bebauungsplan Die Lächner – 5. Änderung

Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG



Dr. Jürgen Winkler

Steinbühl 11
64668 Rimbach

Tel: 06253/7379 - mail: bfurimbach@aol.com

März 2021

Abbildungen des Deckblattes:

Hintergrund: Ausschnitt aus der Topographischen Karte TK 25 mit Lage des Plangebietes (grüner Kreis)

Eingesetztes Bild: Blick von Südosten auf das bestehende Gebäude

Bearbeitung

Dr. Jürgen Winkler



Inhalt

1.	Rechtliche Grundlagen für die Artenschutzprüfung	4
2.	Datengrundlagen	6
3.	Wirkfaktoren des Vorhabens und Ermittlung der Betroffenheit	8
4.	Abschichtung	11
5.	Wirkungsanalyse	13
5.1	Säugetiere (excl. Fledermäuse)	13
5.2	Fledermäuse	13
5.3	Vögel.....	15
5.4	Reptilien.....	27
5.5	Amphibien.....	27
5.6	Fische	27
5.7	Libellen	27
5.8	Tagfalter.....	27
5.9	Heuschrecken.....	28
5.10	Totholzbesiedelnde Käfer	28
5.11	Sonstige Arten	28
5.12	Pflanzenarten.....	28
6.	Maßnahmenübersicht	29
7.	Fazit	33

Quellenverzeichnis

Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung

Kartenteil

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG¹ definiert.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt:

So sind in diesen Fällen die Verbotstatbestände lediglich für die **Tier- und wild lebenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** sowie für die **europäischen Vogelarten** und sonstige in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführte **Verantwortungsarten** zu betrachten.

Werden diese durch ein Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.

Sind **andere besonders geschützte Arten** betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung zur Ortsumgehung Freiberg (BVerwG, Urteil vom 14.07.2011, Az. 9 A 12/10) die Privilegierungsmöglichkeit des § 44 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt. So sollen Tötungen von Individuen, die im Zusammenhang mit der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten stehen, nicht mehr von dieser Privilegierung erfasst sein, da Art. 12 Abs. 1 a der FFH-

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Richtlinie eine entsprechende Begrenzung des Tötungsverbotese nicht vorsehe. Dies hätte grundsätzlich zur Folge, dass in den Fällen, in denen eine Tötung von Individuen bei der Beseitigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wahrscheinlich ist, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verwirklicht würde und für die jeweils betroffene Art eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen wäre. Diese Rechtsprechung wurde nun durch das Urteil zum Weiterbau der BAB A 14 (BVerwG, Urteil vom 08.01.2014, Az. 9 A 4/13) konkretisiert. Hierin hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass das Tötungsverbot **nicht** erfüllt ist, wenn das baubedingte Tötungsrisiko durch Vermeidungsmaßnahmen bereits bis zur Schwelle des allgemeinen Lebensrisikos, dem die Individuen der jeweiligen Art ohnehin unterliegen, gesenkt wird. Die Erteilung einer Ausnahme wird damit erst dann erforderlich, wenn sich das Tötungsrisiko des Individuums signifikant über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöht.

Gemäß **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der FFH-Richtlinie und Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie sind zu beachten.

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Dabei ist zu ermitteln, ob vorhabensbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind. Die Artenschutzprüfung erfolgt entsprechend der Vorgaben des *Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015)*.

Die Bewertung der landesweiten Erhaltungszustände folgt dabei dem ‚*Bericht nach Artikel 17 FFH-Richtlinie 2013 – Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland* (Hessen-Forst FENA Naturschutz; Stand: 13. März 2014)‘ sowie der Veröffentlichung ‚*Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens – 2. Fassung* (VSW et al.; März 2014)‘.



2. Datengrundlagen

Eine aktuelle Begehung des Plangebietes zur Potenzial-Abschätzung wurde am 06. Dezember 2019 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurden alle Gehölze im Plangebiet und seinem funktionalen Umfeld auf das Vorhandensein von Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen untersucht. Zudem wurde das Bestandsgebäude auf vorhandene Quartierpotenziale überprüft. Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden ebenfalls dokumentiert und in die nachstehende Bewertung einbezogen. Eine systematische, aktuelle und vorhabensbezogene Erfassung von Tierarten erfolgte nicht.

Die Bestandssituation im Plangebiet (weiß gestrichelte Grenzlinie) und seine räumliche Einbindung in die Umgebungsstrukturen ist dem nachstehenden Luftbildauszug zu entnehmen; das dargestellte Strukturpotenzial entspricht der Biotopausstattung zum Zeitpunkt der Begehungen. Zu Illustrierung der Bestandssituation wurde auf den Folgeseiten noch eine Fotodokumentation eingefügt (Abb. 1 bis 3).

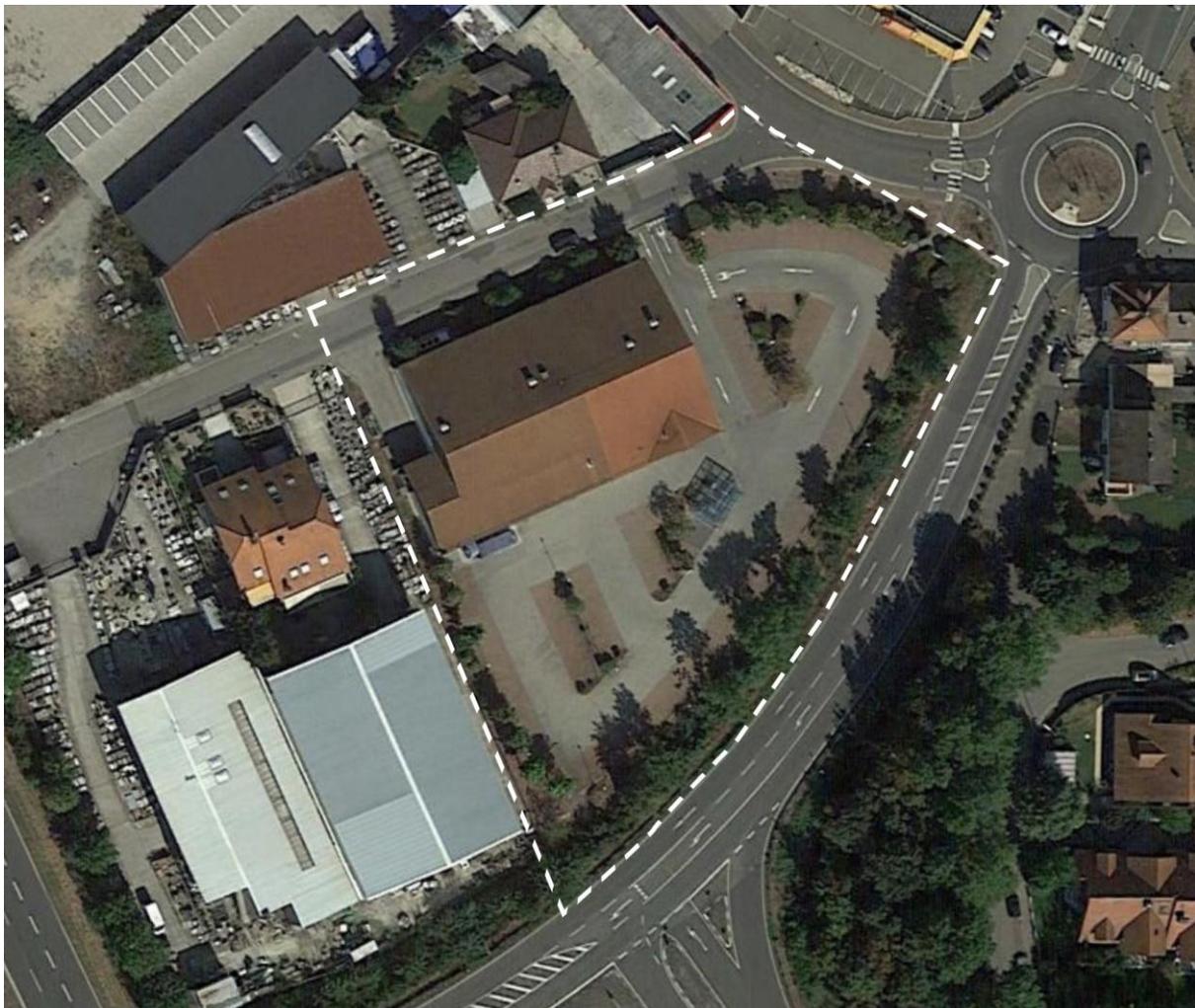


Abbildung 1:

Eines von insgesamt sechs erkannten Taubennestern im Plangebiet (Aufnahme: 06. Dezember 2019 - Dr. Jürgen Winkler)



Abbildung 2:

Kleinelumige Ausfaltung, der eine potenzielle Eignung als Schlafplatzquartier für lokal vorkommende Fledermausarten zukommt (Aufnahme: 06. Dezember 2019 - Dr. Jürgen Winkler)

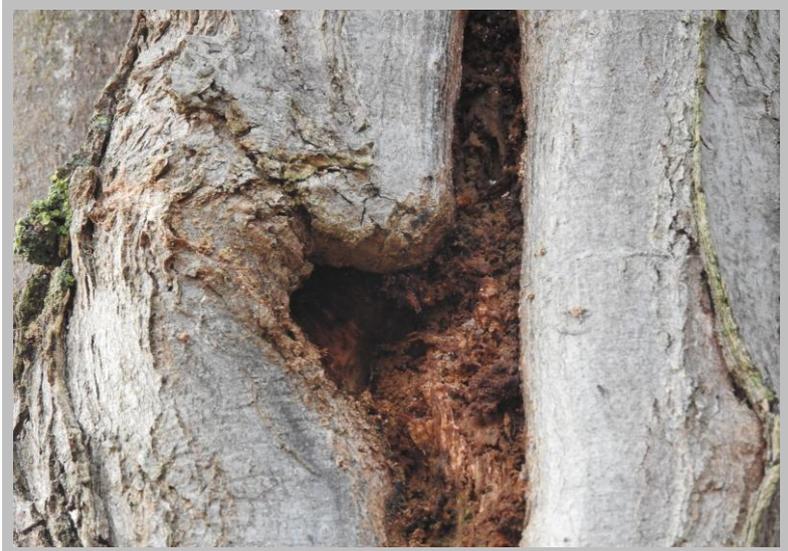


Abbildung 3:

Alle Spaltensystem oder mögliche Einflugöffnungen sind durch Gitterstreifen oder Bauschaum verschlossen (Aufnahme: 06. Dezember 2019 - Dr. Jürgen Winkler)



3. Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt die bestandsorientierte Neuplanung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters zur Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung. Durch die kontinuierlich hohe Kundenfrequenz ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese bestandsorientierte Erweiterung am derzeitigen Standort *Weidenweg/Die Lächner* zu schaffen, muss eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Durch die von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Wirkmechanismen, sind beeinträchtigende Wirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vertreter der lokalen Flora und Fauna nicht auszuschließen.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Bei der Beschreibung der vorhabensimmanenten Wirkfaktoren wird zwischen

- Anlagebedingten Wirkfaktoren
- Baubedingten Wirkfaktoren und
- Betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Durch die geplante Nutzungsänderung geht formal Biotopfläche verloren, wenngleich der überwiegende Teil des Plangebietes bereits einer im Grundsatz vergleichbaren Nutzung unterliegt. Der anzunehmende, unmittelbare Verlust betrifft überwiegend Extensivrasenflächen sowie verschiedene Gehölzstrukturen und einen Gebäudekomplex. Aufgrund der angestrebten Nutzungssituation wird durch das Vorhaben jedoch keine wesentliche, qualitative Veränderung des Artenspektrums initiiert.

Eine direkte Betroffenheit durch Strukturverluste ist zunächst für urban orientierte Vogelarten sowie für Fledermausarten anzunehmen.



Auf dem nachstehenden Kartenauszug (SCHWEIGER & SCHOLZ, 02/2021) ist die angestrebte Entwicklungssituation im Plangebiet zu ersehen.



Baubedingte Wirkfaktoren:

Alle baubedingten Eingriffe sind zeitlich begrenzt und auf die jeweilige Bauabschnittsphase beschränkt. Ihr Auftreten ist entsprechend ihrer Qualität zum Teil zeitlich entzerrt, tritt aber auch teilweise akkumulierend auf. Die beanspruchten Flächen können nach der notwendigen Inanspruchnahme jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Hierher zu stellen sind insbesondere:

- *Einrichtung von Baufeldern bzw. Baustellen,*
- *Materiallager,*
- *Geräusch- und Staubemissionen,*
- *Erschütterungen,*
- *Baustellenverkehr,*
- *Gehölzrodung,*
- *Entfernen bzw. Aufbereiten des Fäll- und Schnittgutes,*
- *Entfernung der Wurzelstöcke,*
- *Planierung des Baugrundes sowie*
- *Pflanz- und Gestaltungsarbeiten im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen*

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Hierherzustellen sind störökologische Belastungen durch die geplante Nutzung (*visuelle Reize* durch Bewegungen im Bereich der Freiflächen und durch Fahrzeugverkehr sowie *Lärm-* und *Lichtreize*).

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um die flächige Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an seinem derzeitigen Standort im innerstädtischen Bereich handelt, sind keine betriebsbedingten Wirkmechanismen oder Wirkpfade anzunehmen, die über den status-quo hinausgehen. Störökologische Belastungswirkungen sind daher für die nachfolgende, artenschutzrechtliche Prüfung irrelevant.

4. Abschichtung

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur direkten Inanspruchnahme von rein terrestrischen Lebensräumen. Hierdurch entstehen direkte Habitatverluste sowie Veränderungen der Standortverhältnisse. Eine Belastung des umgebenden Landschaftsraumes durch störökologische Reize ist allerdings aufgrund der herrschenden Vorbelastungssituation als völlig unerheblich einzustufen. Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung vor allem *Gebäude, versiegelte Flächen und Extensivrasen* sowie *Einzelbäume* und ein *Baumheckenzug* abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass im Wesentlichen Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an derartige Strukturen gebunden sind. Daraus leitet sich folgende Betroffenheitssituation ab:

Keine Betroffenheit besteht für Arten / Artengruppen

- des Offenlandes (Feldhamster, viele Vogelarten)
- die eine Gewässerbindung besitzen, d.h. im Wasserkörper selbst leben oder reproduzieren (Fische, Libellen, Amphibien, aber auch Wasservogelarten)
- die für ihr Vorkommen Felsstrukturen und / oder besonnte, extensiv genutzte oder verbrachte Strukturen benötigen (z.B. div. Heuschreckenarten)
- der Feuchtgrünlandflächen (bspw. *Maculinea*-Arten, Großer Feuerfalter) – Strukturen sind nicht im Wirkzonenbereich vorhanden
- die für ihre Reproduktion Totholz und / oder alte Eichenbestände benötigen (bspw. Hirschkäfer, Heldbock)
- mit zoogeographischer Restriktion.

sowie – wegen fehlender Standorteignung - für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

Nachfolgend wird die Betrachtungsrelevanz verschiedener Artengruppen dargestellt. In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, so dass nach derzeitiger Rechtsauffassung für die nach BArtSchV „besonders geschützten“ Arten die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung entfällt. Die Belange derart klassifizierten Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt!

Säugetiere (exklusive Fledermäuse): Vorkommen des artenschutzrechtlich bedeutsamen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) sind aufgrund der Gebietsstruktur ebenso auszuschließen, wie ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), da die Biotopausbildung ebenfalls nicht ihrem standortökologischen Anforderungsprofil entspricht und die störökologische Belastung deutlich zu hoch ist.

Fledermäuse: Da der bereits im Plangebiet vorhandene Gebäudekomplex (Supermarkt) einen sehr guten Erhaltungszustand aufweist, bzw. mögliche Einflugöffnungen wirksam verschlossen sind (vgl. dazu die beispielhafte Abbildung 3 auf Seite 7), fehlen hier aktuell auch Quartierpotenziale an der Gebäudesubstanz. Da jedoch ein Baum innerhalb des Plangebietes über ein nutzbares Quartierpotenzial verfügt (vgl. dazu die Abbildung 2 auf Seite 7), besteht für die Teilgruppe der an Baumhöhlen-Quartiere gebundenen Fledermausarten eine Betrachtungsrelevanz.

Vögel: Für die Gruppe der Vögel besteht eine Betrachtungsrelevanz.

Reptilien: Für das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen die Vorkommensvoraussetzungen völlig. Aufgrund der Habitatbedingungen (hoher Versiegelungsgrad u.ä.) und der Struktur der Umgebungsbereiche (Siedlungsflächen, strukturelle und funktionale Verinselung) sind Vorkommen der artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten Mauereidechse (*Podacris muralis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ebenfalls auszuschließen.

Amphibien: Durch die Inanspruchnahme terrestrischer Lebensräume nicht betroffen.

Fische: Aufgrund der Inanspruchnahme terrestrischer Lebensräume nicht betroffen.

Libellen: Durch die Inanspruchnahme terrestrischer Lebensräume nicht betroffen.

Heuschrecken: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa Heideschrecke (*Gampsocleis glabra*) sind wegen der fehlenden Standorteigenschaften (keine ausgeprägte Xerothermie) auszuschließen.

Tagfalter: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa Dunkler und Heller Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*, *Maculinea teleius*) sind wegen der standortökologischen Gegebenheiten auszuschließen; Bestände der essentiellen Falter- und Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) fehlen völlig.

Totholzbesiedelnde Käfer: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa der Große Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind aufgrund fehlender Standorteigenschaften im geplanten Eingriffsraum auszuschließen; geeignete Eichenbestände fehlen hier völlig.

Sonstige Arten: Vorkommen sonstiger, artenschutzrechtlich relevanter Arten wie bspw. Spanische Flagge (*Euplagia quatripunctaria*) sind aufgrund der im Gebiet nicht vorhandenen, spezifischen standortökologischen Bedingungen auszuschließen.

Pflanzenarten: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind - wegen der fehlenden Standorteignung - auszuschließen.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen verbleiben demnach eine Teilgruppe der Fledermäuse sowie die Gruppe der Vögel.

5. Wirkungsanalyse

Nachfolgend wird – differenziert nach einzelnen Artengruppen – bewertet, inwieweit die potenziell festgestellte Betroffenheit durch die lokal herrschenden Bedingungen tatsächlich besteht, welche Arten ggf. davon betroffen sind und wie erheblich die vorhabensbedingte Eingriffswirkung jeweils einzuschätzen ist.

5.1 Säugetiere (excl. Fledermäuse)

Für diese Artengruppe sind aufgrund der Flächennutzung im Plangebiet und seiner strukturellen Ausstattung nur suboptimale Vorkommensbedingungen für artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV ‚*besonders geschützten*‘ Arten dieser Gruppe die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die Belange dieser Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Dementsprechend entfällt eine Wirkungsanalyse.

Empfohlene Maßnahme:

- E 01** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

5.2 Fledermäuse

Für diese Artengruppe wurde eine grundsätzliche Betroffenheit festgestellt, da innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Höhlenbaum vorhanden ist, der über potenziell nutzbare Quartierstrukturen verfügt (vgl. dazu auch den anliegenden Kartenauszug).

Aufgrund ihrer allgemeinen Gefährdungssituation wurde für die Gruppe Fledermausarten eine formale Artenschutzprüfung durchgeführt; die Betrachtung erfolgte hierbei als Gruppenbetrachtung für Arten mit einer Bevorzugung von Baumhöhlenquartieren, da keine konkreten Artnachweise vorliegen. Bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist nicht erforderlich. Die formalen Prüfbögen mit den detaillierten Prüfergebnissen sind dem Anhang beigelegt.

Notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

- V 01** Beschränkung der Rodungszeit für den Höhlenbaum: Die Fällung 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 zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren – wie derzeit noch im vorliegenden Fall - kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
- C 01** Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Quartierbaumes sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette *Flachkasten 1 FF* und *Fledermaushöhle 2FN* oder *3FN* bzw. funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

Empfohlene Maßnahme:

- 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 an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

5.3 Vögel

Die Gruppe der Vögel wird nach Artengruppen betrachtet, die aufgrund ihrer ökologischen Schwerpunktausrichtung zusammengefasst werden können. Für vier Arten mit einem landesweit *ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand* erfolgte eine detaillierte Artenschutzprüfung (siehe Prüfbögen im Anhang). Für Arten mit einem landesweit *günstigen Erhaltungszustand* (140 Arten) erfolgt nachstehend eine tabellarische Betrachtung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Vorkommen von Vogelarten mit einem landesweit *ungünstig-schlechten Erhaltungszustand* sind aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und insbesondere der bereits aktuell hohen störoökologischen Belastungssituation, für den Untersuchungsraum dagegen nicht zu erwarten.

Greifvögel

Für das Plangebiet sind nach der aktuellen Begehung definitiv Brutvorkommen von Greifvogelarten auszuschließen. Es wurden innerhalb des Plangebietes keine Horste vermerkt. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Teil ihres Nahrungshabitates ist jedoch gegeben. Reine Jagdhabitats unterliegen allerdings nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Eulen

Da innerhalb des geplanten Eingriffsraumes keine großen Baumfreibrüternester oder gar Horste vorhanden sind, lässt sich ein Vorkommen der Waldohreule (*Asio otus* – Sekundärnutzer großer Nester bzw. Horste) begründet ausschließen. Gleiches gilt für den Waldkauz (*Strix aluco* – Höhlenbewohner), dessen standortökologisches Anforderungsprofil ebenfalls nicht erfüllt wird (Fehlen geeigneter Baumhöhlen). Ein Vorkommen der streng an Waldbiotope gebundenen Arten Raufußkauz (*Aegolius funereus*) und Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*) kann ebenfalls aufgrund der für beide Arten ungeeigneten standortökologischen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Auch der Steinkauz (*Athene noctua*) als Höhlenbrüter in alten Streuobstbeständen findet im Plangebiet keine geeigneten Bruthabitatsstrukturen vor. Gleiches gilt auch für den Uhu (*Bubo bubo*) der seinen Nistplatz im Regelfall im Bereich hoher Felssteilwände anlegt. Allein die Schleiereule (*Tyto alba*) als Gebäudebrüter wäre ggf. zu erwarten. Da jedoch an dem betroffenen Gebäudekomplex keine geeigneten Einflugöffnungen für die Art vorhanden sind, kann auch ein Brutvorkommen der Schleiereule ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Vorhabensgebietes als Teil ihres Nahrungshabitates ist allerdings auch für die Mehrzahl der genannten Eulenarten möglich. In Anbetracht der Größe ihres jeweiligen Gesamtnahrungshabitates sind Beeinträchtigungen des lokalen Vorkommens der betroffenen Eulenarten jedoch auszuschließen. Reine Jagdhabitats unterliegen zudem nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Luftjäger

Hierzu rechnen im betroffenen Landschaftsraum Arten wie Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*). Alle drei Arten nutzen im Bereich des Plangebietes allenfalls den Luftraum über dem Gelände als Jagdhabitat. Das Bestandsgebäude bietet zudem keiner der genannten Arten die strukturellen Voraussetzungen für die Anlage von Nestern. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens bleibt die Funktion des Nahrungshabitates erhalten. Reine Jagdhabitats unterliegen nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Wassergebundene Vogelarten

Im Betrachtungsraum sind keine Wasserflächen vorhanden; demnach besitzt er keine Bedeutung für die Vertreter dieser ökologischen Gruppe.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Arten der Röhrichte

Im Betrachtungsraum sind keine Röhrichtflächen oder entsprechende Säume vorhanden; für das Vorkommen von Arten dieser ökologischen Gruppe ist der Vorhabensbereich daher völlig irrelevant.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Gehölzgebundene Avifauna

Durch das geplante Vorhaben kommt es unvermeidbar zu Gehölzverlusten (direkter Habitatverlust). Eine Betroffenheit besteht vor allem für kleine und mittlere Baumfreibrüter sowie Heckenbrüter, da entsprechend nutzbare bzw. genutzte Habitatstrukturen (Nachweis von sechs Taubennestern – vgl. den anliegenden Luftrbuildauszug) durch die eigentliche Vorhabensumsetzung in Anspruch genommen werden müssen. Der im Plangebiet vorhandene Höhlenbaum ist allerdings für höhlenbrütende Vogelarten nicht als Nistplatz nutzbar, da die vorhandene Ausfaltung hierzu nicht das benötigte Lumen besitzt.

Die Gehölzverluste können durch Neupflanzungen kompensiert werden, wie auch für alle hierher zu stellenden Arten in der Gemarkung von Bürstadt – was hier als Bezugsraum für die betroffenen Arten anzuwenden ist - großflächig geeignete Gehölzhabitats vorhanden sind. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wodurch die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinreichend erfüllt

werden. Dementsprechend sind für diese Artengruppe erhebliche vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen.

Da der Erhaltungszustand der beiden erwartbaren Arten Girlitz und Stieglitz, in Hessen als ungünstig-unzureichend bewertet wird, wurde für sie eine detaillierte Wirkungsanalyse erstellt. Alle weiteren, hier eingeordneten Arten besitzen noch einen landesweit als günstig bewerteten Erhaltungszustand, weshalb für diese Arten nur eine tabellarische Prüfung ihrer artenschutzrechtlichen Belange erfolgt. Es tritt bei Berücksichtigung der nachstehenden Maßnahmen für keine der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit nicht erforderlich. Die formalen Prüfbögen mit den Prüfergebnissen liegen dem Anhang bei.

Notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

- V 02** Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.
- V 03** Gehölzschutz: Für alle nicht zu rodenden Gehölzbestände die unmittelbar an das benötigte Baufeld angrenzen, ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen auszuschließen. Daher sind in der Grenzzone des jeweiligen Baufeldes entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen um dies zu vermeiden.

Arten gehölzreicher Habitatkomplexe

Hierher werden Vogelarten gestellt, die für ihr Vorkommen zwar einen gewissen Anteil an Gehölzstrukturen benötigen, darüberhinaus jedoch auch auf das Vorhandensein von gehölzfreien Strukturkomponenten angewiesen sind. Diese Kategorie ist daher als Übergang zwischen den gehölzgebundenen Arten und den Offenlandarten zu sehen. Typus-Arten dieser Gruppe sind Neuntöter (*Lanius collurio*), Bluthänfling (*Acanthis cannabina*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*). Im Betrachtungsraum sind jedoch keine derartigen Habitatstrukturen in typischer Ausprägung vorhanden.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren

Hierher werden – entsprechend ihrer Nistplatzwahl - die im Untersuchungsraum aktuell beobachteten oder erwartbaren Arten Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) gestellt, die ihre Nester in Altgrasbeständen, in Hochstaudengruppen, aber auch einfach in Bodenmulden unter überhängender Vegetation anlegen. Weiterhin ist auch der bereits bei den ‚synanthropen Vogelarten‘ genannte Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) durchaus noch mit hierher zu stellen. Die meisten dieser Arten benötigen für ihr Vorkommen aber auch noch Gehölzstrukturen als Ansitz- und Singwarten. Aufgrund der strukturellen Situation innerhalb des Plangebietes ist – vor allem an der südlichen Peripherie - eine grundsätzliche Bruthabitateignung für Vertreter dieser ökologischen Gruppe gegeben, woraus sich auch eine grundsätzliche Betroffenheit ableitet und sich die Notwendigkeit einer Wirkungsanalyse ergibt.

Da für alle hier eingeordneten Arten der Erhaltungszustand in Hessen noch als günstig bewertet wird, erfolgt für diese Arten nur eine tabellarische Prüfung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Es tritt bei Berücksichtigung der nachstehenden Maßnahme für keine der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit für keine der hier einzuordnenden Arten erforderlich, zumal auch die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

Notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

- V 04** Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. 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 Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Offenlandarten

Für die Gruppe der Offenlandarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Ausbildung (Gebäude-Ensembles, Gehölze) keine Bedeutung.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Synanthrope Arten

Hierunter rechnen im betroffenen Landschaftsraum Arten wie etwa der im Plangebiet beobachtete Haussperling (*Passer domesticus*) oder der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), aber auch Amsel (*Turdus merula*) und die bereits als ‚Luftjäger‘ beschriebenen Segler- und Schwalbenarten sind ebenso hierher zu stellen. Ein Vorkommen der Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), die in Mitteleuropa verstärkt als Gebäudebrüter auftritt, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, da auf den Solitärbäumen innerhalb des Plangebietes Hinweise für insgesamt sechs Taubenester zu entdecken waren.

Aufgrund des Gebäudebestandes finden Arten dieser Gruppe im Plangebiet durchaus auskömmliche Habitatbedingungen. Durch die festgesetzte Flächenentwicklung wird das Vorkommen dieser Arten längerfristig gesichert, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass phasenweise – etwa beim geplanten Abriss des Bestandsgebäudes – zeitlich befristete Habitateinbußen auftreten werden. Aufgrund des guten Erhaltungszustandes des Bestandsgebäudes betrifft dies ausnahmslos Strukturen im Traufbereich (Komplex Dachrinne-Eindeckung-Dachüberstand). Da diese Struktursituation in aller Regel auch bei dem Neubau in vergleichbarer Form wieder vorhanden sein wird, kann auf entsprechende Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden.

Demzufolge sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Da Haussperling und Türkentaube in Hessen nur einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand besitzen, wurde für sie eine spezifische Artenschutzprüfung durchgeführt. Bei Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahme tritt jedoch weder für diese beiden Arten, noch für andere synanthrope Vogelarten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit für keine Art erforderlich. Die formalen Prüfbögen mit den detaillierten Prüfergebnissen sind dem Anhang beigelegt.

Notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

- 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.

Rastvogelarten

Hierher werden Arten gestellt, die nur periodisch und kurzzeitig – während des Herbst- und Frühjahrszuges oder als Wintergäste - im Gebiet vertreten sind. Für diese Arten ist das Plangebiet aufgrund seiner Kleinräumigkeit, seiner strukturellen Ausstattung, seiner anthropogenen Überprägung und der störökologischen Vorbelastung für die hierher zu stellenden Arten unattraktiv.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Sonstige Vogelarten

Hierunter rechnen Arten, die im Gebiet vorkommen, aber artenschutzrechtlich nicht von Interesse sind. Es handelt sich entweder um Gefangenenflüchtlinge oder eingebürgerte Arten (Neozoen) sowie um freifliegende Haustierarten. Zu nennen ist im konkreten Fall allein die Haustaube (*Columba livia*).

Für diese Artengruppe sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen bereits im Grundsatz auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

Erläuterung zu den nachstehenden Tabellen

- *Betroffenheit allgemein häufiger Arten – Erhaltungszustand ‚günstig‘ (grün)*
- *Übersicht über die Betroffenheit von Arten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand (gelb)*

Die Erläuterungen erfolgen spaltenweise von links nach rechts:

Deutscher Artnamen: verbreiteter, ggf. umgangssprachliche Bezeichnung;
Synonyme sind möglich

Wissenschaftlicher Artnamen: eindeutige Artbenennung

Vorkommen: beschreibt den Nachweisstatus der Art bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Schutzstatus BNatSchG: b – besonders geschützte Art; s – besonders und streng geschützte Art

Status: I – regelmäßige oder ehemals regelmäßige Brutvogelart

Nachweis: 2019: Nachweis im Rahmen der aktuellen Begehungen; *potenziell:* Vorkommen als Brutvogelart aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht ausschließbar

Potenzielle Betroffenheit nach BNatSchG:

§ 44 (1) Nr. 1 - Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere

§ 44 (1) Nr. 2 - Störungstatbestände

§ 44 (1) Nr. 3 - Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Darstellung ,(X)‘: Art besitzt nur Gastvogelstatus, ohne engere Gebietsbindung

Erläuterungen zur Betroffenheit: Auszüge aus Kartierungsunterlagen, begleitenden Gutachten oder zuordenbarer Literatur; ggf. auch Verweise auf die Anwendbarkeit des § 44 (5) BNatSchG

Maßnahmenhinweise: Beschreibung vorgesehener Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und –kompensation – **vgl. dazu die betroffenen, ökologischen Gruppen und Kapitel 6**

Betroffenheit allgemein häufiger Arten – Erhaltungszustand ‚günstig‘ (grün)										
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vorkommen (potenziell)	Schutzstatus BNatSchG	Status	Nachweis	Potenzielle Betroffenheit nach BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit	Maßnahmenhinweise
						§ 44 (1) Nr.1	§ 44 (1) Nr.2	§ 44 (1) Nr.3		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Brutvogel	b	I	2019	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen und Verlust von Bruthabitaten durch mögliche Gehölzrodungen; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 02, V 03
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Brutvogel	b	I	2019	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch Gehölzrodungen; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 02, V 03
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch vorbereitende Erdarbeiten; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 04
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Brutvogel	b	I	2019	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch Gehölzrodungen; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 02, V 03

Betroffenheit allgemein häufiger Arten – Erhaltungszustand ‚günstig‘ (grün) – Fortsetzung ...										
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vorkommen (potenziell)	Schutzstatus BNatSchG	Status	Nachweis	Potenzielle Betroffenheit nach BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit	Maßnahmenhinweise
						§ 44 (1) Nr.1	§ 44 (1) Nr.2	§ 44 (1) Nr.3		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch vorbereitende Erdarbeiten sowie durch Gebäudeabriss; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 04, V 05
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Nahrungsgast	b	I	2019		X		Keine geeigneten Bruthabitatstrukturen im Plangebiet, jedoch bei der Begehung beobachtet; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	--
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch Gehölzrodungen; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 02, V 03
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Nahrungsgast	b	I	2019		(X)		Kein Nestnachweis – jedoch bei der Begehung beobachtet; Habitatveränderung und bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	--

Betroffenheit allgemein häufiger Arten – Erhaltungszustand ‚günstig‘ (grün) – Fortsetzung ...										
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vorkommen (potenziell)	Schutzstatus BNatSchG	Status	Nachweis	Potenzielle Betroffenheit nach BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit	Maßnahmenhinweise
						§ 44 (1) Nr.1	§ 44 (1) Nr.2	§ 44 (1) Nr.3		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Brutvogel	b	I	2019 (Nestnachweis)	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch Gehölzrodungen – Nestnachweis; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 02, V 03
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Brutvogel	b	I	2019	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch vorbereitende Erdarbeiten; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) ist gegeben	V 04
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch Gehölzrodungen; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 02, V 03
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Nahrungsgast	b	I	2019		X		Keine geeigneten Bruthabitatstrukturen im Plangebiet, jedoch bei der Begehung beobachtet; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	--



Betroffenheit allgemein häufiger Arten – Erhaltungszustand ‚günstig‘ (grün) – Fortsetzung ...										
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vorkommen (potenziell)	Schutzstatus BNatSchG	Status	Nachweis	Potenzielle Betroffenheit nach BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit	Maßnahmenhinweise
						§ 44 (1) Nr.1	§ 44 (1) Nr.2	§ 44 (1) Nr.3		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch vorbereitende Erdarbeiten; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 04
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Geleeverlust und Tötung von Nestlingen sowie Verlust von Bruthabitaten durch vorbereitende Erdarbeiten; v.a. bauzeitliche Störungen; § 44 (5) BNatSchG ist gegeben	V 04

Übersicht über die Betroffenheit von Arten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand (gelb)										
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vorkommen (potenziell)	Schutzstatus BNatSchG	Status	Nachweis	Potenzielle Betroffenheit nach BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit	Maßnahmenhinweise
						§ 44 (1) Nr.1	§ 44 (1) Nr.2	§ 44 (1) Nr.3		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Vgl. Einzelprüfung	V 02, V 03
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Brutvogel	b	I	2019	X	X	X	Vgl. Einzelprüfung	V 05
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Vgl. Einzelprüfung	V 02, V 03
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Brutvogel	b	I	potenziell	X	X	X	Vgl. Einzelprüfung	V 02, V 03, V 05

Eine Betroffenheit der vier vorstehend aufgeführten Vogelarten mit einem *ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand* ist nicht auszuschließen; die artenschutzrechtlichen Belange dieser Arten werden spezifisch und detailliert überprüft.

5.4 Reptilien

Aufgrund der Flächennutzung im Plangebiet und seiner strukturellen Ausstattung sind keine oder nur suboptimale Vorkommensbedingungen für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten vorhanden.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV ‚besonders geschützten‘ Arten dieser Gruppe die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die Belange der derart betroffenen Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Somit ist für diese Arten eine Wirkungsanalyse entbehrlich.

5.5 Amphibien

Für diese Artengruppe wurde keine Betroffenheit festgestellt. Dementsprechend kann eine Wirkungsanalyse entfallen.

5.6 Fische

Für diese Artengruppe wurde keine Betroffenheit festgestellt. Dementsprechend kann eine Wirkungsanalyse entfallen.

5.7 Libellen

Für diese Artengruppe wurde keine Betroffenheit festgestellt. Dementsprechend kann eine Wirkungsanalyse entfallen.

5.8 Tagfalter

Für diese Artengruppe sind aufgrund der Flächennutzung im Plangebiet und seiner strukturellen Ausstattung keine Vorkommensbedingungen für artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten vorhanden.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV ‚besonders geschützten‘ Arten dieser Gruppe - wie bspw. für den auf den Ruderalfluren beobachteten Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) - die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die Belange der derart betroffenen Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Dementsprechend entfällt eine Wirkungsanalyse.

5.9 Heuschrecken

Artenschutzrechtlich relevante Heuschreckenarten kommen in Deutschland nicht vor.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV *‚besonders geschützten‘* Arten dieser Gruppe die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die Belange der derart betroffenen Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Dementsprechend entfällt eine Wirkungsanalyse.

5.10 Totholzbesiedelnde Käfer

Für diese Artengruppe wurde keine Betroffenheit festgestellt. Dementsprechend kann eine Wirkungsanalyse entfallen.

5.11 Sonstige Arten

Für diese Artengruppe sind aufgrund der Flächennutzung im Plangebiet und seiner strukturellen Ausstattung nur suboptimale Vorkommensbedingungen für artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV *‚besonders geschützten‘* Arten dieser Gruppe die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die Belange dieser Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Dementsprechend entfällt eine Wirkungsanalyse.

5.12 Pflanzenarten

Für diese Artengruppe fehlt die standortökologische Eignung für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV *‚besonders geschützten‘* Arten dieser Gruppe die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die Belange dieser Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Dementsprechend entfällt eine Wirkungsanalyse.

6. Maßnahmenübersicht

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Fauna ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind verbindlich umzusetzen um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der *Firma Schwegler* entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar. Die Maßnahmandarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet:

Vermeidungsmaßnahmen:

- V 01** Beschränkung der Rodungszeit für den Höhlenbaum: Die Fällung 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 zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren – wie derzeit noch im vorliegenden Fall - kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
- V 02** Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.
- V 03** Gehölzschutz: Für alle nicht zu rodenden Gehölzbestände die unmittelbar an das benötigte Baufeld angrenzen, ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen auszuschließen. Daher sind in der Grenzzone des jeweiligen Baufeldes entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen um dies zu vermeiden.

V 04 Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. 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 Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

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.

CEF-Maßnahmen:

C 01 Installation von Fledermauskästen : Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Quartierbaumes sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette *Flachkasten 1 FF* und *Fledermaushöhle 2FN* oder *3FN* bzw. funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

FCS-Maßnahmen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben keine entsprechenden Maßnahmen notwendig.

Kompensationsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben keine entsprechenden Maßnahmen notwendig.

Sonstige Maßnahmen:

- S 01** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- S 02** Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Empfohlene Maßnahmen:

- E 01** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.
- 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 an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.
- 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; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden)

Tabellarische Auflistung der Artenschutz-Maßnahmen			
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	E 01	Empfehlung
Fledermäuse	Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume	V 01	Vermeidung
	Installation von Fledermauskästen	C 01	CEF
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung
Vögel	Beschränkung der Rodungszeit	V 02	Vermeidung
	Gehölzschutz	V 03	Vermeidung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 04	Vermeidung
	Begrenzung der Abrisszeiten	V 05	Vermeidung
Allgemein	Verschluss von Bohrlöchern	S 01	Sonstige
	Ökologische Baubegleitung	S 02	Sonstige
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 03	Empfehlung

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
C 01												
V 01												
V 02												
V 03												
V 04*												
V 05												

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

* Maßnahmenalternative während der Bruzeit möglich



7. Fazit

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für 18 Vogelarten sowie für Baumhöhlenquartiere bevorzugende Fledermausarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermäuse sowie für vier Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand* erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-schlechten Erhaltungszustand* waren nicht nachweisbar, bzw. sind auch in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung im Bereich ‚Die Lächner‘ im Stadtgebiet von Bürstadt kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Artenschutzbeitrag erstellt:

Dr. Jürgen Winkler
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 01. März 2021



Dr. Jürgen Winkler

Quellenverzeichnis

- AGFH (1994): Die Fledermäuse Hessens
- BfN (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland; Band 1: Pflanzen und Wirbellose
- BfN (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland; Band 2: Wirbeltiere
- BfN (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland; Band 3: Arten der EU-Osterweiterung
- BfN, Bundesamt für Naturschutz (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie – Erhaltungszustände der Arten in der kontinentalen Region. (PDF) Bewertung von FFH-Arten in der kontinentalen Region Deutschlands (alle Hauptparameter). Zuletzt abgerufen am 04.11.2013 unter: http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html
- COLLURIO (2013/14): Zeitschrift für Vogel- und Naturschutz in Südhessen Nr. 31
- DIETZ, C., VON HELVERSEN, O. & NILL, D. (2007): Die Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Kosmos Verlag, Stuttgart, 399 S.
- DIETZEN C. et al (2014-2016): Die Vogelwelt von Rheinland-Pfalz – Band 1 bis 3
- EICHSTÄDT, H. & BASSUS, W. (1995): Untersuchungen zur Nahrungsökologie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). – *Nyctalus* (N. F.) 5: 561-584.
- GEDEON, K. et al. (2015): Atlas Deutscher Brutvogelarten - ADEBAR
- HESSEN-FORST FENA Naturschutz (2005): Gutachten zur gesamthessischen Situation der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* – Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. Bearbeiter: Institut für Tierökologie und Naturbildung, Simon & Widdig GbR - Büro für Landschaftsökologie, Überarbeitete Version, Stand Februar 2005.
- HESSEN-FORST FENA Naturschutz (2010): Artenschutzinfo Nr. 3 – Die Haselmaus in Hessen
- HESSEN-FORST FENA Naturschutz (2010): Artgutachten - Bundes- und Landesmonitoring in 2010 zur Verbreitung der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in Hessen (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie)
- HESSEN-FORST FENA Naturschutz (2014): Bericht nach Artikel 17 FFH-Richtlinie 2013 – Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland (Stand: 13. März 2014)
- HGON+NABU (2010): Vögel in Hessen – Brutvogelatlas



- HMUELV (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen – 3. Fassung
- HÖLZINGER, J. et al (2011): Die Vögel Baden-Württembergs – sieben Bände
- JUSKAITIS, R. & BÜCHNER, S. (2010): Die Haselmaus – Die neue Brehm-Bücherei, Bd. 670
- SIMON, M., S. HÜTTENBÜGEL, J. SMIT-VIERGUTZ & P. BOYE (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 76, Bonn-Bad Godesberg.
- Trautner, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG – Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung. Naturschutz in Recht und Praxis, Inderdisziplinäre Online-Zeitschrift für Naturschutz und Naturschutzrecht, Heft 1.
- VSW et al. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens – 2. Fassung (März 2014)

Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung

Teilgruppe *Fledermäuse*

Arten mit Bindung an Baumhöhlen-Quartiere (*Gruppenbetrachtung*)

Teilgruppe *Vögel*

Girlitz (*Serinus serinus*)

Haussperling (*Passer domesticus*)

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)

Türkentaube (*Streptopelia decaocto*)

Teilgruppe *Fledermäuse*

Durch das Vorhaben betroffene Art: Fledermäuse (indet.) mit Bevorzugung von Baumhöhlen-Quartieren – Blatt 1			
Allgemeine Angaben			
Schutzstatus und Gefährdungsstufe	<input checked="" type="checkbox"/> FFH-RL-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> Europäische Vogelart	RL Deutschland RL Hessen	<i>entfällt</i> <i>entfällt</i>
Erhaltungszustand in Hessen	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in Deutschland	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in der EU	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Lebensraumansprüche/Verhaltensweise	Betroffen sind nur Arten, die Baumhöhlenquartiere als Wochenstuben oder als Schlafplätze nutzen; im betroffenen Landschaftsraum sind dies Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus sowie Kleiner und Großer Abendsegler; die genannten Arten nutzen darüber hinaus bevorzugt Mauerrissen, Felsspalten, Höhlen und Stollen als Winterquartiere.		
Verbreitung	<i>entfällt (Gruppenbetrachtung)</i>		
Vorhabensbezogene Angaben			
Vorkommen im Untersuchungsraum			
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<i>entfällt</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> sehr wahrscheinlich anzunehmen	<i>Aufgrund des vorhandenen Baumhöhlenbestands ist ein Vorkommen im Vorhabensgebiet nicht auszuschließen</i>		
Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)			
Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Im Rahmen einer Rodung des Höhlenbaumes denkbar.</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der Nutzungs- und Erschließungsplanung kann die potenziell nutzbare Quartierstruktur nicht erhalten werden</i>
Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 (5) Satz 2 BNatSchG)? <i>Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Es muss davon ausgegangen werden, dass entsprechend geeignete Strukturen im funktionalen Umfeld schon von Konkurrenten besetzt sind, so dass hier ein struktureller Ersatz erfolgen muss</i>
Wenn nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Für den abgängigen Höhlenbaum sind zwei geeignete Fledermauskästen im Funktionsraum zu installieren (C 01)</i>
Der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch das Vorhaben betroffene Art: Fledermäuse (indet.) mit Bevorzugung von Baumhöhlen-Quartieren – Blatt 2		
Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)		
Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>Im Rahmen einer Rodung des Höhlenbaumes denkbar.</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>Höhlenbaumrodung außerhalb der Nutzungsphase (V 01)</i>
Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? <i>Wenn ja – Verbotsauslösung!</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der Maßnahmenwirksamkeit ist von keinem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko auszugehen</i>
Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ tritt ein.		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)		
Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung ist mit keinen erheblichen Störungen zu rechnen</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Wird eine erhebliche Störung durch obengenannte Maßnahmen vollständig vermieden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚erhebliche Störung‘ tritt ein.		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme von wild lebenden Pflanzen; Standortbeschädigung/-zerstörung (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)		
Entfällt grundsätzlich, da keine Pflanzenart betroffen ist		
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich?		
Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein? <i>(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose / der vorgesehenen Maßnahmen)</i>		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Ausnahme erforderlich <i>Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahme nicht erforderlich <i>Artenschutzprüfung abgeschlossen</i>	
Zusammenfassung		
Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang <input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus <input checked="" type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt		
Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen		
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 – 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist <input type="checkbox"/> liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <input type="checkbox"/> sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!		

Teilgruppe *Vögel*

Durch das Vorhaben betroffene Art:		Girlitz (<i>Serinus serinus</i>) Blatt 1	
Allgemeine Angaben			
Schutzstatus und Gefährdungsstufe	<input type="checkbox"/> FFH-RL-Anhang IV-Art	RL Deutschland	--
	<input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart	RL Hessen	--
Erhaltungszustand in Hessen	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input checked="" type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in Deutschland	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in der EU	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Lebensraumsprüche/Verhaltensweise	<i>Siedler im baumgeprägten Kulturland und in menschlichen Umfeld (Parks, Alleen, Gärten) aber auch an Waldrändern und Hecken; Heckenbrüter</i>		
Verbreitung	<i>In Deutschland und Hessen flächendeckend vorkommend</i>		
Vorhabensbezogene Angaben			
Vorkommen im Untersuchungsraum			
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<i>entfällt</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> sehr wahrscheinlich anzunehmen	<i>Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten ist ein Brutvorkommen des Girlitzes nicht ausschließbar</i>		
Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)			
Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Jede Rodung von Baumgehölzen im Plangebiet ist als Verlust potenzieller Bruthabitatstrukturen zu bewerten</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Zur Realisierung des Vorhabens sind in jedem Fall Eingriffe in den Gehölzbestand unumgänglich</i>
Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 (5) Satz 2 BNatSchG)? <i>Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Im umgebenden Landschaftsraum (Bezugsraum: Gemarkung der Stadt Bürstadt) finden sich hinreichend geeignete Habitatstrukturen; zudem erfolgen Ersatzpflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung</i>
Wenn nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch das Vorhaben betroffene Art:		Girlitz (<i>Serinus serinus</i>) Blatt 2	
Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)			
Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Verlust von Gelegen oder Nestlingen durch Gehölzrodung innerhalb des Eingriffsraumes möglich</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Beschränkung der Rodungszeit sowie Gehölzschutz (V 02, V 03)</i>
Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? <i>Wenn ja – Verbotsauslösung!</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der Maßnahmenwirksamkeit ist von keinem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko auszugehen</i>
Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)			
Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Die Art zeigt starke synanthrope Tendenzen und brütet in Gärten und Parks und ist somit unempfindlich gegenüber Störreizen</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Wird eine erhebliche Störung durch obengenannte Maßnahmen vollständig vermieden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚erhebliche Störung‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme von wild lebenden Pflanzen; Standortbeschädigung/-zerstörung (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)			
Entfällt grundsätzlich, da keine Pflanzenart betroffen ist			
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich?			
Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein? <i>(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose / der vorgesehenen Maßnahmen)</i>			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Ausnahme erforderlich <i>Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen</i>			<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahme nicht erforderlich <i>Artenschutzprüfung abgeschlossen</i>
Zusammenfassung			
Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen			
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang			
<input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus			
<input type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt			
Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen			
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 – 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist			
<input type="checkbox"/> liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL			
<input type="checkbox"/> sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!			

Durch das Vorhaben betroffene Art:		Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) Blatt 1	
Allgemeine Angaben			
Schutzstatus und Gefährdungsstufe	<input type="checkbox"/> FFH-RL-Anhang IV-Art	RL Deutschland	<input type="checkbox"/> V
	<input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart	RL Hessen	<input type="checkbox"/> V
Erhaltungszustand in Hessen	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input checked="" type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in Deutschland	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in der EU	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Lebensraumansprüche/Verhaltensweise	<i>Siedler im Kulturland und in menschlichen Siedlungen; stärkere anthropogene Bindung als Feldsperling; brütet in Baumhöhlen, Nistkästen und Gebäudenischen.</i>		
Verbreitung	<i>In Deutschland und Hessen flächendeckend vorkommend</i>		
Vorhabensbezogene Angaben			
Vorkommen im Untersuchungsraum			
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<i>Vorkommen der Art wurden im Rahmen der aktuellen Begehung in 2019 für den Betrachtungsraum nachgewiesen; aufgrund der strukturellen Gegebenheiten in Verbindung mit den Beobachtungsdaten wird der Haussperling als Brutvogelart eingestuft.</i>		
<input type="checkbox"/> sehr wahrscheinlich anzunehmen	<i>entfällt</i>		
Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)			
Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Durch den Abriss des Bestandsgebäudes kommt es zum Verlust genutzter Bruthabitatstrukturen</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Gebäudearbeiten sind auch ohne das begutachtete Vorhaben jederzeit möglich</i>
Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 (5) Satz 2 BNatSchG)? <i>Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Umfeld, für den Zeitraum der Bauphase noch hinreichend nutzbare Bruthabitatpotenziale vorhanden sind; danach übernimmt der Neubau wieder die ursprüngliche Funktion</i>
Wenn nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch das Vorhaben betroffene Art:		Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	
Blatt 2			
Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)			
Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Zerstörung von Gelegen oder Verlust von Nestlingen durch unangepasste Durchführung des Gebäudeabrisses</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten (V 05)</i>
Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? <i>Wenn ja – Verbotsauslösung!</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der Maßnahmenwirksamkeit ist von keinem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko auszugehen</i>
Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)			
Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Die Art ist an das anthropogen Umfeld angepasst und gilt als unempfindlich gegenüber anthropogen verursachten Störreizen</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	entfällt
Wird eine erhebliche Störung durch obengenannte Maßnahmen vollständig vermieden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	entfällt
Der Verbotstatbestand ‚erhebliche Störung‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme von wild lebenden Pflanzen; Standortbeschädigung/-zerstörung (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)			
Entfällt grundsätzlich, da keine Pflanzenart betroffen ist			
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich?			
Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein? <i>(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose / der vorgesehenen Maßnahmen)</i>			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Ausnahme erforderlich <i>Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen</i>			<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahme nicht erforderlich <i>Artenschutzprüfung abgeschlossen</i>
Zusammenfassung			
Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen			
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang			
<input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus			
<input type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt			
Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen			
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 – 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist			
<input type="checkbox"/> liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL			
<input type="checkbox"/> sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!			

Durch das Vorhaben betroffene Art:		Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>) Blatt 1	
Allgemeine Angaben			
Schutzstatus und Gefährdungsstufe	<input type="checkbox"/> FFH-RL-Anhang IV-Art	RL Deutschland	--
	<input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart	RL Hessen	V
Erhaltungszustand in Hessen	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input checked="" type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in Deutschland	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in der EU	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Lebensraumansprüche/Verhaltensweise	<i>Besiedelt häufig offenes Gelände mit eingestreuten Gehölzstrukturen oder Waldränder, aber auch lichte Wälder, Parks und Obstgärten; die Nester werden immer relativ hoch, oft in Astgabeln weit außen von Seitenzweigen angelegt (kleiner Baumfreibrüter)</i>		
Verbreitung	<i>In Deutschland und Hessen flächendeckend vorkommend</i>		
Vorhabensbezogene Angaben			
Vorkommen im Untersuchungsraum			
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<i>entfällt</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> sehr wahrscheinlich anzunehmen	<i>Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten ist ein Brutvorkommen des Stieglitzes nicht ausschließbar</i>		
Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG			
Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Jede Rodung von Baumgehölzen im Plangebiet ist als Verlust potenzieller Bruthabitatstrukturen zu bewerten</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Zur Realisierung des Vorhabens sind in jedem Fall Eingriffe in den Gehölzbestand unumgänglich</i>
Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 (5) Satz 2 BNatSchG)? <i>Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Im umgebenden Landschaftsraum (Bezugsraum: Gemarkung der Stadt Bürstadt) finden sich hinreichend geeignete Habitatstrukturen; zudem erfolgen Ersatzpflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung</i>
Wenn nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten‘ tritt ein.		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

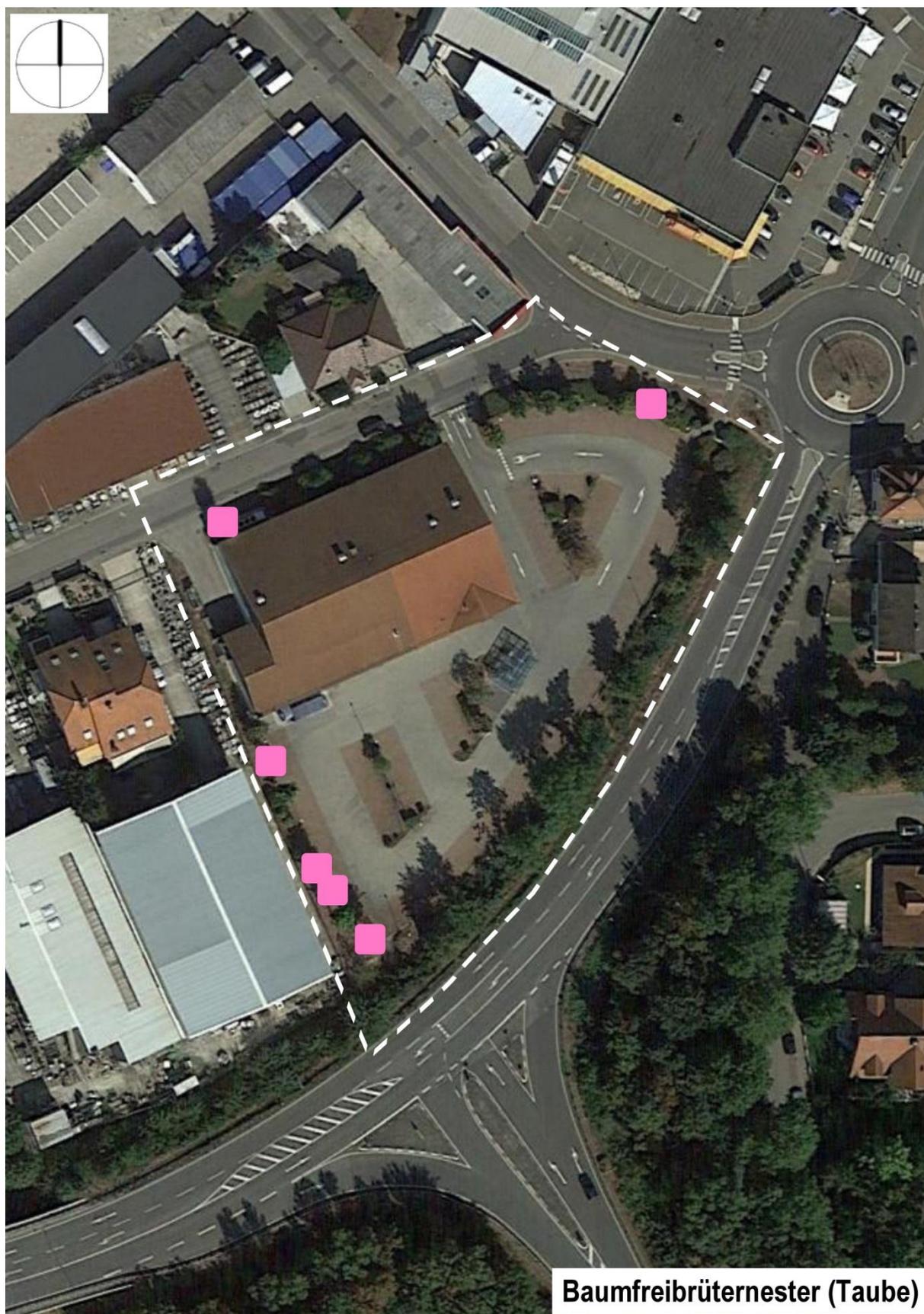
Durch das Vorhaben betroffene Art:	Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	
	Blatt 2	
Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)		
Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>Verlust von Gelegen oder Nestlingen durch Gehölzrodung innerhalb des Eingriffsraumes möglich</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>Beschränkung der Rodungszeit sowie Gehölzschutz (V 02, V 03)</i>
Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? <i>Wenn ja – Verbotsauslösung!</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der Maßnahmenwirksamkeit ist von keinem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko auszugehen</i>
Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ tritt ein.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)		
Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung ist mit keinen erheblichen Störungen zu rechnen; zudem besetzt der Stieglitz auch urbane Siedlungsräume</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Wird eine erhebliche Störung durch obengenannte Maßnahmen vollständig vermieden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚erhebliche Störung‘ tritt ein.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Entnahme von wild lebenden Pflanzen; Standortbeschädigung/-zerstörung (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)		
Entfällt grundsätzlich, da keine Pflanzenart betroffen ist		
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich?		
Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein? <i>(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose / der vorgesehenen Maßnahmen)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Ausnahme erforderlich <i>Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahme nicht erforderlich <i>Artenschutzprüfung abgeschlossen</i>	
Zusammenfassung		
Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen		
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang		
<input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus		
<input type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt		
Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen		
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 – 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist		
<input type="checkbox"/> liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL		
<input type="checkbox"/> sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!		

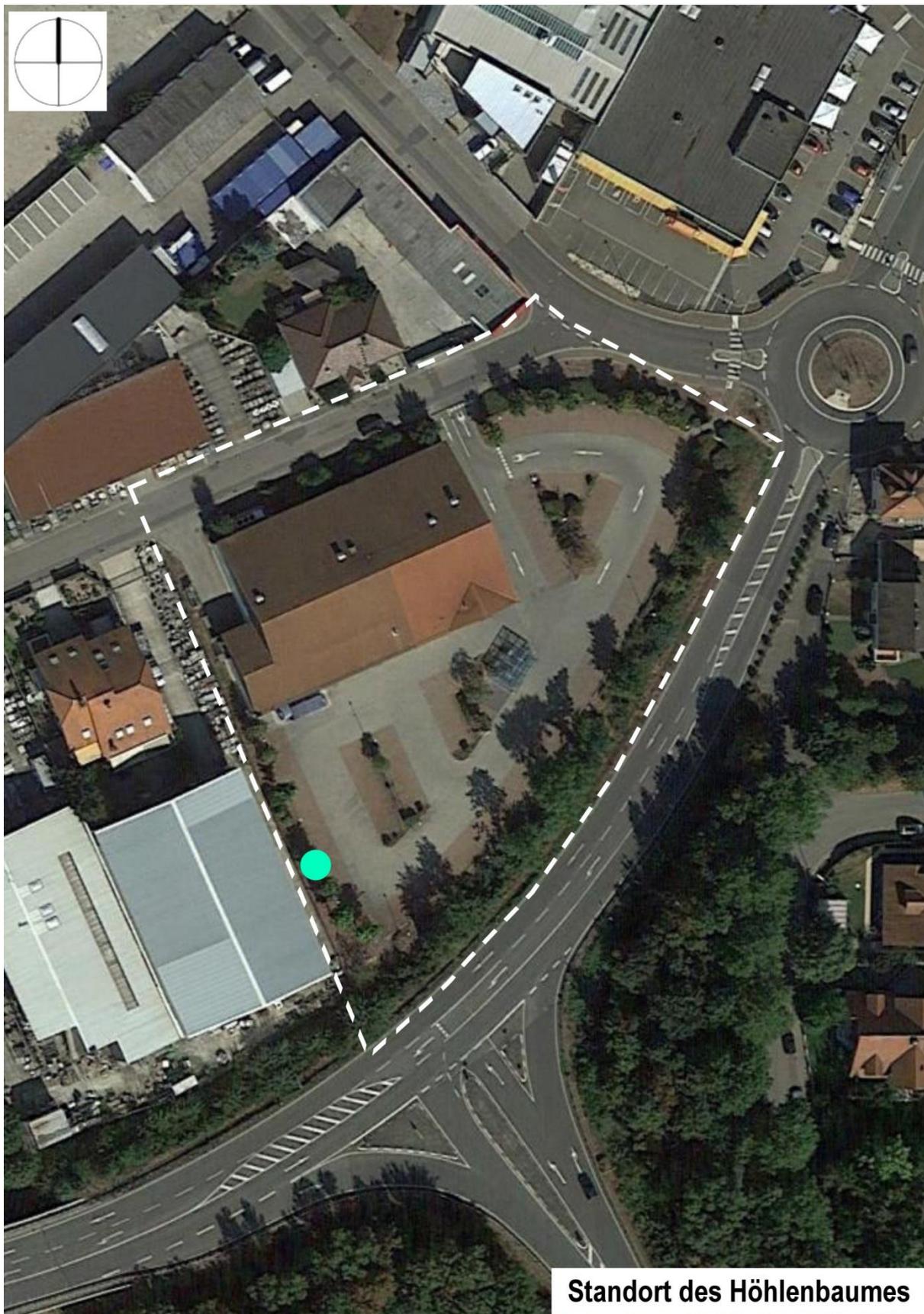
Durch das Vorhaben betroffene Art:		Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>) Blatt 1	
Allgemeine Angaben			
Schutzstatus und Gefährdungsstufe	<input type="checkbox"/> FFH-RL-Anhang IV-Art	RL Deutschland	--
	<input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart	RL Hessen	--
Erhaltungszustand in Hessen	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input checked="" type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in Deutschland	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Erhaltungszustand in der EU	<input type="checkbox"/> günstig (grün)	<input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend (gelb)	<input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht (rot)
Lebensraumansprüche/Verhaltensweise	<i>Aus dem südöstlichen Europa zugewanderte Art; starke synanthrope Bindung, aber auch an lichten Waldrändern, in Baumhecken und auf Einzelbäumen; brütet auf Bäumen (mittlerer Baumfreibrüter) aber auch an Gebäuden.</i>		
Verbreitung	<i>In Deutschland und Hessen flächendeckend vorkommend</i>		
Vorhabensbezogene Angaben			
Vorkommen im Untersuchungsraum			
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<i>entfällt</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> sehr wahrscheinlich anzunehmen	<i>Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten ist ein Brutvorkommen der Türkentaube nicht ausschließbar; zudem konnten bei der aktuellen Begehung sechs Taubennester kartiert werden, die durchaus auch teilweise der Türkentaube zuordenbar sein können</i>		
Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG			
Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Jede Rodung von Baumgehölzen im Plangebiet ist als Verlust potenzieller Bruthabitatstrukturen zu bewerten während am Bestandsgebäude keine Hinweise auf eine Bruthabitatnutzung erbracht werden konnten</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Zur Realisierung des Vorhabens sind in jedem Fall Eingriffe in den Gehölzbestand unumgänglich</i>
Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 (5) Satz 2 BNatSchG)? <i>Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Im umgebenden Landschaftsraum (Bezugsraum: Gemarkung der Stadt Bürstadt) finden sich hinreichend geeignete Habitatstrukturen; zudem erfolgen Ersatzpflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung</i>
Wenn nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>entfällt</i>
Der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten‘ tritt ein.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

Durch das Vorhaben betroffene Art:		Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>) Blatt 2	
Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)			
Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? <i>Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Verlust von Gelegen oder Nestlingen durch Gehölzrodung innerhalb des Eingriffsraumes möglich</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<i>Beschränkung der Rodungszeit sowie Gehölzschutz (V 02, V 03)</i>
Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? <i>Wenn ja – Verbotsauslösung!</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Aufgrund der Maßnahmenwirksamkeit ist von keinem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko auszugehen</i>
Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)			
Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<i>Die Art siedelt fast ausnahmslos im anthropogenen Umfeld und gilt als unempfindlich gegenüber damit einhergehenden Störreizen</i>
Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	entfällt
Wird eine erhebliche Störung durch obengenannte Maßnahmen vollständig vermieden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	entfällt
Der Verbotstatbestand ‚erhebliche Störung‘ tritt ein.			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme von wild lebenden Pflanzen; Standortbeschädigung/-zerstörung (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)			
Entfällt grundsätzlich, da keine Pflanzenart betroffen ist			
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich?			
Tritt einer der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein? <i>(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose / der vorgesehenen Maßnahmen)</i>			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Ausnahme erforderlich <i>Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen</i>			<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahme nicht erforderlich <i>Artenschutzprüfung abgeschlossen</i>
Zusammenfassung			
Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen			
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang			
<input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus			
<input type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt			
Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen			
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 – 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist			
<input type="checkbox"/> liegen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL			
<input type="checkbox"/> sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!			

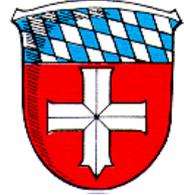
Kartenteil







Standort des Höhlenbaumes



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0019 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann								
Bebauungsplan "Kommunaler Betriebshof" in Bürstadt Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>23.06.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>28.06.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>14.07.2021</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung								
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt								
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung								

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan "Kommunaler Betriebshof" wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. In Bezug auf eine geordnete Erschließung des gesamten Bereichs, bestehend aus Kläranlage, neuem Betriebshof, künftige Fläche des ZAKB und Champignonzuchtanlage, hat sich aus der Sicht des Planers und der Verwaltung die Notwendigkeit ergeben, die öffentlichen Verkehrsflächen zu ändern. Hierüber sollte ein Beschluss gefasst werden, bevor das vorgezogene Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Ebenso ist die Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die weiteren Einzelheiten können der als Anhang beigefügten Sitzungsvorlage des Planungsbüros entnommen werden. Diese Vorlage enthält auch die notwendigen Beschlüsse. Ebenso beigefügt sind die Planunterlagen. Ein Vertreter des Planungsbüros wird bei der Sitzung die geänderte Planung kurz vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

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:

Stadt Bürstadt



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr.: Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 17.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann
Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt a) Aufstellungsbeschluss zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt im Bereich „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Sowie Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge: Datum Gremium 28.06.2021 Magistrat 23.06.2021 Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 14.07.2021 Stadtverordnetenversammlung	

Sachverhalt:

Anlass der Planung

Auf dem Gelände der ehemaligen Biogasanlage soll als Folgenutzung der Kommunale Bau- und Betriebshof eingerichtet werden. Die bestehenden Gebäude, Silos und Lagerflächen sollen hier, soweit wirtschaftlich sinnvoll möglich, weiterverwendet werden. Insbesondere die Rundbehälter der Biogasanlage sind jedoch voraussichtlich nicht für die betreffenden Zwecke nutzbar und sollen daher abgebrochen werden. Neben der Nutzung durch den Bau- und Betriebshof sollen auch Lagerflächen durch Bürstädter Vereine nutzbar sein, sofern die betreffenden Flächen nicht für die Nutzung durch den kommunalen Bau- und Betriebshof erforderlich sind. Die vorliegende Planung dient somit der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen baulich genutzten Flächen.

Zwischen der ehemaligen Biogasanlage und der B44 befindet sich noch eine freie Grundstücksfläche, die Teil des bisher festgesetzten Sondergebiets für die Biogasanlage ist. Die betreffende Fläche wurde jedoch bisher nur als Lagerplatz für den beim Bau der Biogasanlage abgeschobenen Oberboden genutzt. Auf dieser Fläche soll in Ergänzung zum städtischen Bau- und Betriebshof eine Wertstoffsammelstelle des ZAKB eingerichtet werden. Der Regionale Müllentsorgungsbetrieb bietet mit seinen Wertstoffhöfen eine dezentrale Müllabgabestruktur für häusliche und gewerbliche Wertstoffe an und minimiert somit die Gefahr illegaler Entsorgungen oder mangelnder Mülltrennung. Im Kreislaufwirtschaftsgesetz kommt der Mülltrennung und Wiederverwendung von Wertstoffen eine besondere Bedeutung zu. Die dezentrale Annahme der Wertstoffe auf den dafür angelegten Wertstoffhöfen gewährleistet für die Bürger und Betriebe kurze Wege und eine umweltgerechte Entsorgungsmöglichkeit für Grünschnitt, Elektroschrott, Papiermüll, Metallschrott etc.

Neben der Biogasanlage befindet sich die kommunale Kläranlage. Eine Zwischenfläche zwischen der früheren Biogasanlage und der Kläranlage wurde im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Sie dient somit aktuell den Belangen des Natur- und Artenschutzes und wird bis auf Weiteres von sonstigen Nutzungen freigehalten. Bei Bedarf könnte diese Fläche für die Realisierung einer weiteren Reinigungsstufe der Kläranlage zur Verfügung stehen. Entsprechende Planungen bestehen aktuell aber noch nicht.

Die Zufahrt zur Kläranlage und Biogasanlage erfolgt ab der Mainstraße über landwirtschaftliche Wege. Nachdem nunmehr eine Zufahrt zum Wertstoffhof des ZAKB für einen nicht abgrenzbaren Nutzerkreis erforderlich wird, sind die Zufahrten als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Grundlage hierfür ist die Darstellung einer öffentlichen Straßenfläche im Bebauungsplan. Es war zunächst vorgesehen, die Erschließung als Einbahnstraße festzulegen, da hierdurch eine Verbreiterung der bestehenden Verkehrsfläche auf wenige Eckausrundungen gemäß Anforderungen aus den Schleppkurven eines Sattelzugs minimiert werden könnte.

Zwischenzeitlich wurde die Planung mit dem hauptbetroffenen Nachbarn, nämlich dem Betreiber der Champignonzuchtanlage besprochen. Die Anlage der Champignonzucht arbeitet sehr erfolgreich und wird auf absehbare Zeit eine Erweiterung der Produktionsanlage beantragen, die u.a. auch in Richtung Westen gehen wird. Hier stünde die im bisherigen Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehene Straßenfläche entgegen, weshalb eine andere Erschließungslösung für den Betriebshof der Stadt und auch die geplante Wertstoffsammelstelle des ZAKB gefunden werden sollte.

Ein im Rahmen der Beratungen im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 15.12.2020 geäußertes Vorschlag zur Überprüfung einer Straßenanbindung ab der Unterführung der Mittelriedstraße unter der B44 wurde zwischenzeitlich durch das Planungsbüro in Augenschein genommen. Der entsprechende westlich der B44 verlaufende landwirtschaftliche Weg wäre durchaus geeignet, einen Teil des Zulieferverkehrs der Wertstoffsammelstelle und ggf. auch des Verkehrs des städtischen Betriebshofs aufzunehmen. Schon mit Rücksicht auf die Anlieger der Mittelriedstraße aber auch der Bewohner der Stadtteile Riedrode und Bobstadt sowie auch der östlichen Stadtbezirke Bürstads sollte diese Zufahrt aber nicht die einzige Zufahrt sein, um Umwege für die Mitarbeiter des Betriebshofs und die Kunden des ZAKB sowie die verkehrlichen Belastungen in der Mittelriedstraße zu minimieren. Eine Zufahrtstraße unter Einbeziehung der Mittelriedstraße müsste für den öffentlichen Verkehr gewidmet und somit insbesondere für den Betriebshof auch jederzeit benutzbar sein. Hierdurch würde die Naherholungsqualität dieses stark durch Radfahrer und Spaziergänger genutzten Weges massiv beeinträchtigt. In Verlängerung der Mittelriedstraße ergibt sich für die Bewohner Bürstads im nordwestlichen Quadranten des Stadtgebiets der schnellste Zugang zur Feldgemarkung zu Zwecken der Naherholung. Diese Naherholungsqualität würde erheblich beeinträchtigt und der Zugang zur Feldgemarkung bzw. die Nutzung dieses Außenbereichs für die Naherholung wesentlich beeinträchtigt. Nachdem voraussichtlich ohnehin nicht alle Zufahrten zu den Anlagen des Betriebshofs, der Kläranlage und auch des ZAKB durch die Mittelriedstraße zugelassen werden können und daher eine weitere Zufahrt erforderlich würde, erscheint es sinnvoll, den Zugang zu den Naherholungsflächen über die Mittelriedstraße im heutigen Zustand zu belassen und die Zufahrt zu den Anlagen der Stadt und des ZAKB über eine erheblich kürzere neue Zufahrt mit Anbindung an die bereits ausgebaute Zufahrt zur Champignonzuchtanlage zu führen.

Ein entsprechender Vorschlag für die Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde ausgearbeitet und ist in beiliegendem Plan dargestellt. Im Bereich des Wertstoffhofs soll zusätzlich eine Wartespur hergestellt werden, die zu Stoßzeiten den anfahrenden Nutzerverkehr von dem sonstigen Verkehr trennt.

Für die Biogasanlage wurde seinerzeit auch eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen, in der die jetzt als Sonderbauflächen vorgesehenen Bereiche ebenfalls schon als Sonderbaufläche dargestellt wurde. Aufgrund der sich ändernden Zweckbestimmung des Sondergebiets auf Ebene des Bebauungsplans ist auch die Zweckbestimmung in der Darstellung des FNP in einem Änderungsverfahren anzupassen. Hierzu ist ein paralleles Änderungsverfahren erforderlich.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ gefasst und damit das entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet.

In der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 15.12.2020 wurde über die Vorentwurfplanung beraten und der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Weiterer Fortschritt des Planverfahrens

Der neue Bebauungsplan soll entsprechend der Hauptnutzung die Bezeichnung „Kommunaler Betriebshof“ erhalten. Das bereits eingeleitete Änderungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ weist auf die frühere Zweckbestimmung „Biogasanlage“ hin und ist im Sinne der Klarheit der Planungsziele daher als Planbezeichnung ungeeignet. Es soll daher der Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2019 aufgehoben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ ersetzt werden. Der neue Bebauungsplan weist einen über den Vorgängerplan hinausgehenden Geltungsbereich auf und ersetzt den bislang geltenden Bebauungsplan „Biogasanlage Bürstadt“ somit vollständig.

Die beiliegenden Pläne sind im Zuge der weiteren Bearbeitung auszuarbeiten und dann entsprechend in die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu geben.

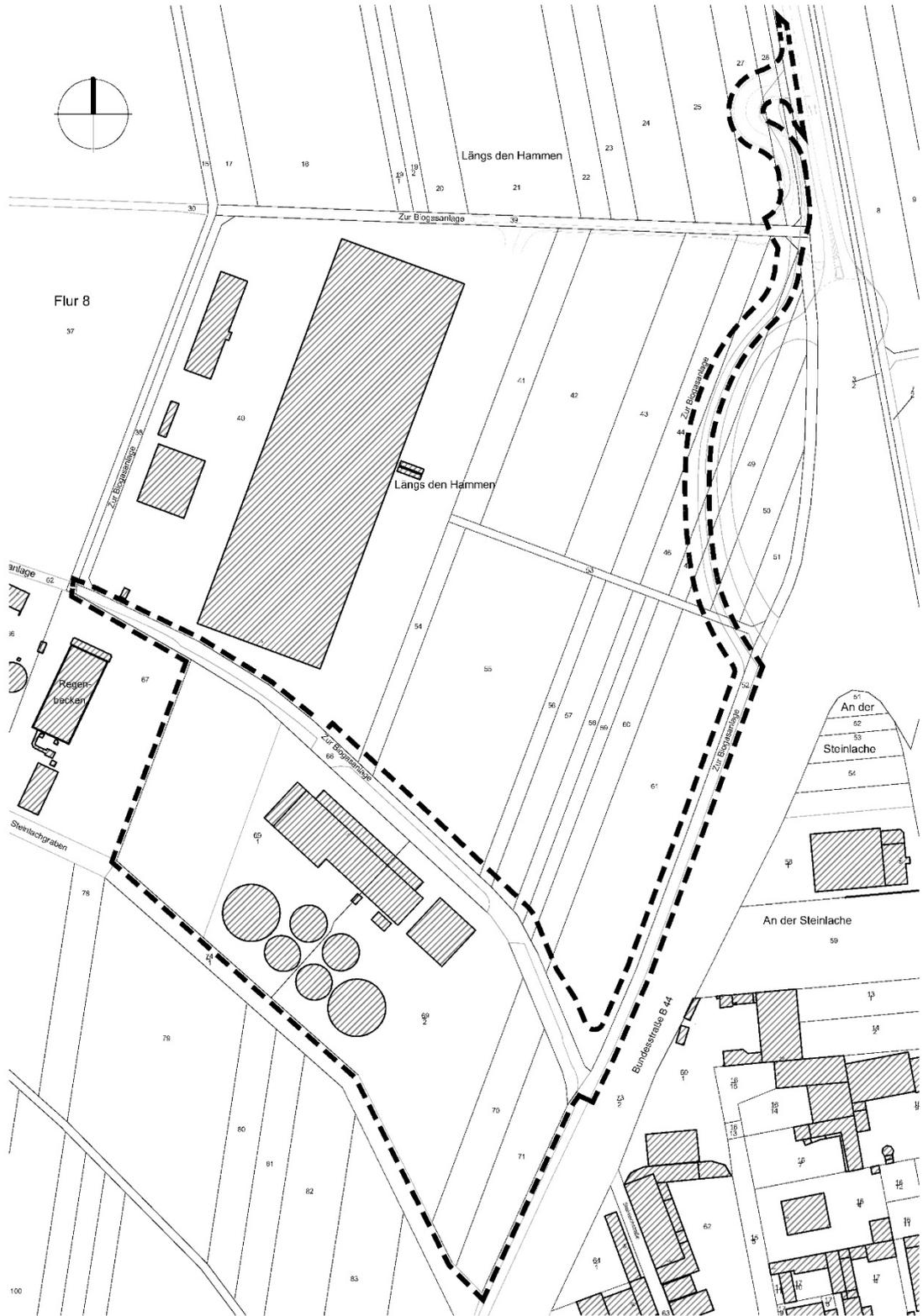
Nach Abgabe der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss über eventuell erforderliche Änderungen der Planung sowie die Fortsetzung des Verfahrens durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den Flächen des bisherigen Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ zusätzlich auch die zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets erforderliche Straßenfläche und betrifft konkret die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke.

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 39 (teilweise), Nr. 40 (teilweise), Nr. 44 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise), Nr. 50 (teilweise), Nr. 52 (teilweise), Nr. 53 (teilweise), Nr. 54 (teilweise), Nr. 55 (teilweise), Nr. 56 (teilweise), Nr. 57 (teilweise), Nr. 58 (teilweise), Nr. 59 (teilweise), Nr. 60 (teilweise), Nr. 61 (teilweise), Nr. 68, Nr. 69/1, Nr. 69/2, Nr. 70 und Nr. 71

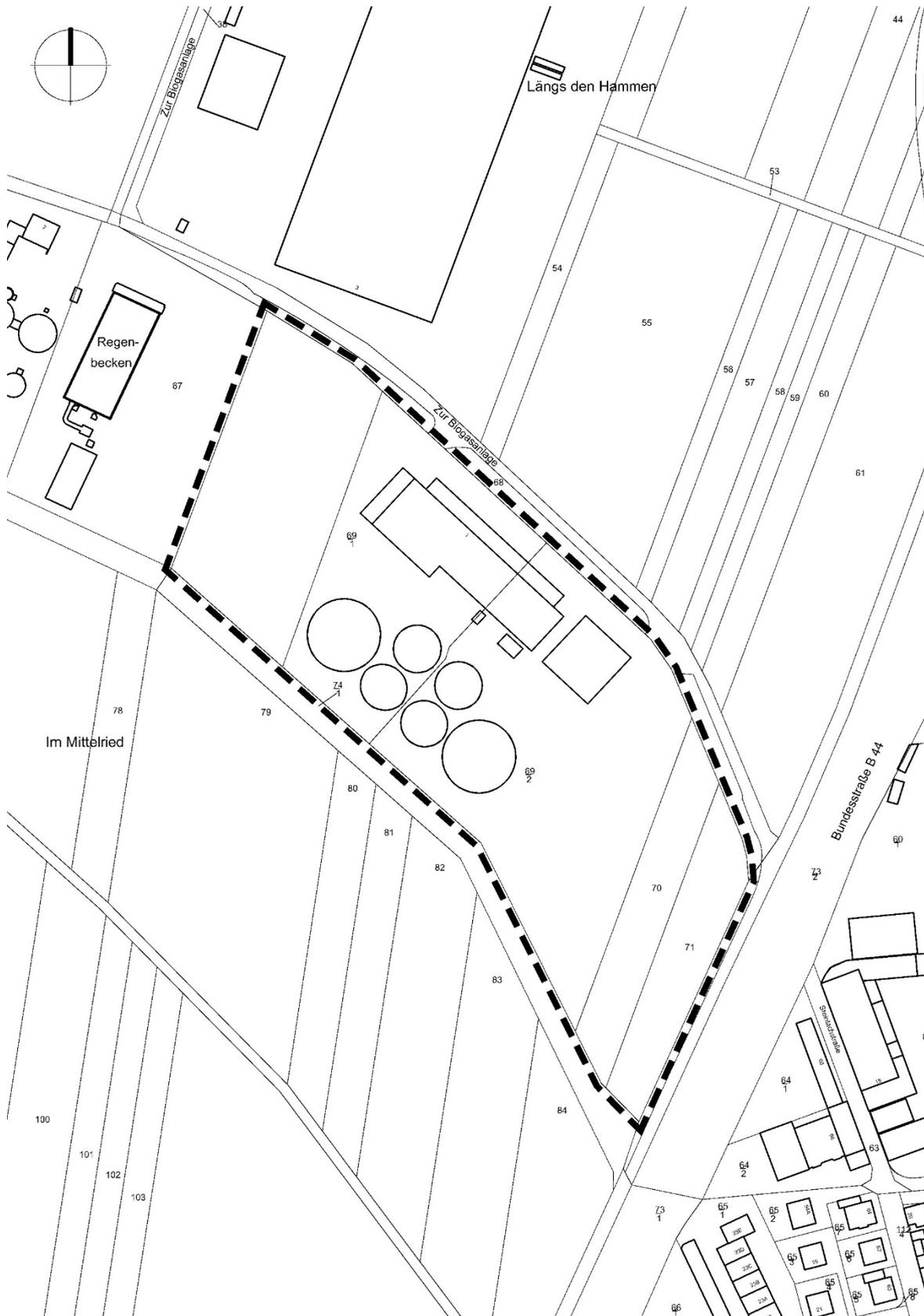
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der nachfolgenden Planskizze dargestellt.



Geltungsbereich M = 1:2.500

Betroffener Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Nachdem die Zufahrt zum Kommunalen Betriebshof und Wertstoffhof des ZAKB keine Hauptverkehrsstraße ist, entfällt eine entsprechende Straßendarstellung im Flächennutzungsplan. Der von Änderungen betroffene Bereich des Flächennutzungsplans ist daher kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans und in nachfolgender Planskizze dargestellt.



Beschlussvorschlag:

- a) Zur Änderung der Zweckbestimmung einer Sonderbaufläche wird die Aufstellung zur XX. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt für den Bereich „Kommunaler Betriebshof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Weiterhin wird der Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2019 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Bürstadt“ aufgehoben und stattdessen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Kommunaler Betriebshof“ für den aus dieser Beschlussvorlage ersichtlichen Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- b) Die vorliegende Vorentwurfsplanung zur XX. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ ist weiter auszuarbeiten und hierzu die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Bürstadt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Frank Lindemann

Leiter des Stadtbauamtes

Anlagen:

- Planzeichnung zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans, Schweiger + Scholz Bensheim, Juni 2021
- Planzeichnung zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, Schweiger + Scholz Bensheim, Dezember 2020



Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

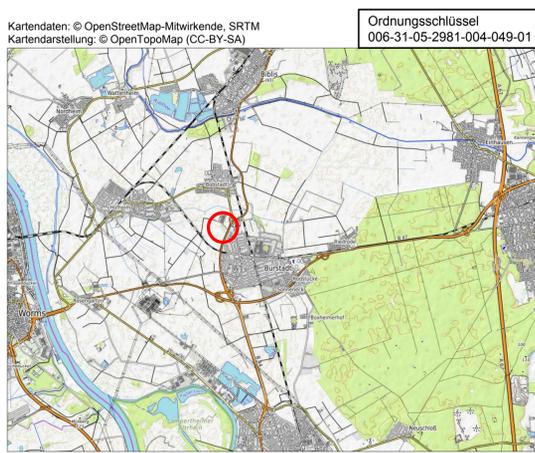
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 39 (teilweise), Nr. 40 (teilweise), Nr. 44 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise), Nr. 50 (teilweise), Nr. 52 (teilweise), Nr. 53 (teilweise), Nr. 54 (teilweise), Nr. 55 (teilweise), Nr. 56 (teilweise), Nr. 57 (teilweise), Nr. 58 (teilweise), Nr. 59 (teilweise), Nr. 60 (teilweise), Nr. 61 (teilweise), Nr. 68, Nr. 69/1, Nr. 69/2, Nr. 70, Nr. 71



PLANVERFAHREN	
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 20.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom
	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom
	bis
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung 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

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



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstige Sondergebiete § 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
	Einfahrt / Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün + Ausgleichsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Bauverbotzone der B 44 gemäß FStrG

Stadt Bürstadt

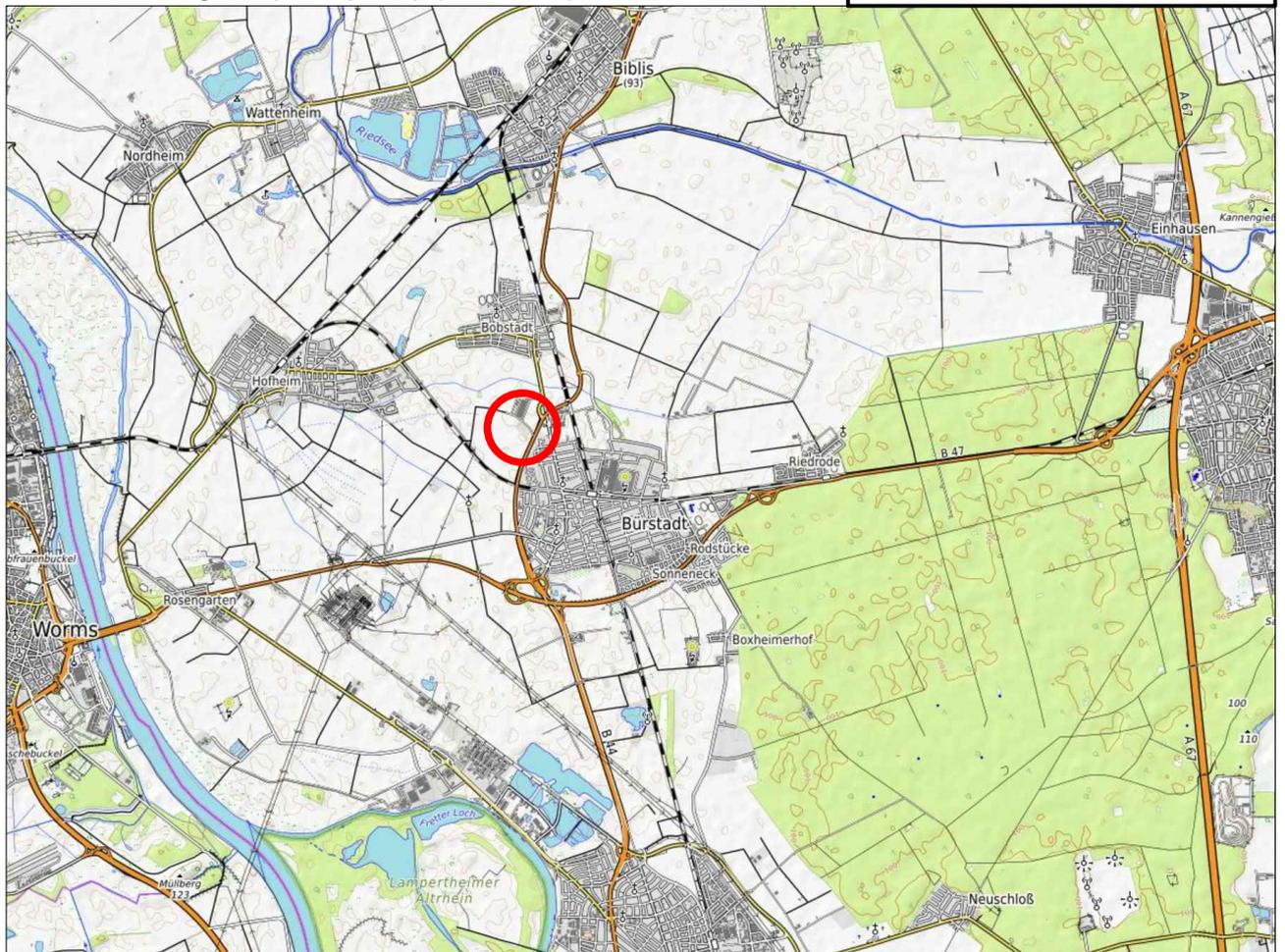
1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Vorentwurf

Maßstab:	1:1000	Projekt-Nr.:	016.049
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	ve_1000
bearbeitet:	MS/MK	geg.:	-

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



Stadt Bürrstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Vorentwurf

Maßstab:	1:2000	Projekt-Nr.	016.049
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	ve_2000_A4
bearbeitet:	MS/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



Stadt Bürstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

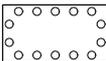
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 27 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 39 (teilweise),
Nr. 40 (teilweise), Nr. 44 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise),
Nr. 50 (teilweise), Nr. 52 (teilweise), Nr. 53 (teilweise), Nr. 54 (teilweise), Nr. 55 (teilweise), Nr. 56 (teilweise),
Nr. 57 (teilweise), Nr. 58 (teilweise), Nr. 59 (teilweise), Nr. 60 (teilweise), Nr. 61 (teilweise), Nr. 68, Nr. 69/1, Nr. 69/2, Nr. 70, Nr. 71



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 12.08.2020

Vorentwurf, M = 1:2000

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sonstige Sondergebiete	§ 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
	Einfahrt / Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün + Ausgleichsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Bauverbotszone der B 44 gemäß FStrG	

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß
§ 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom
bis

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am

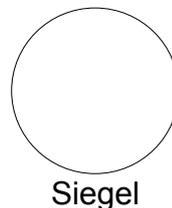
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des
Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB.
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen vom
Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen bis
zusätzlich in das Internet eingestellt.

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs-
planes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung
des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

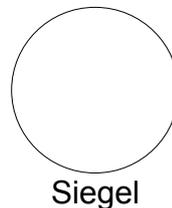
Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



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

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

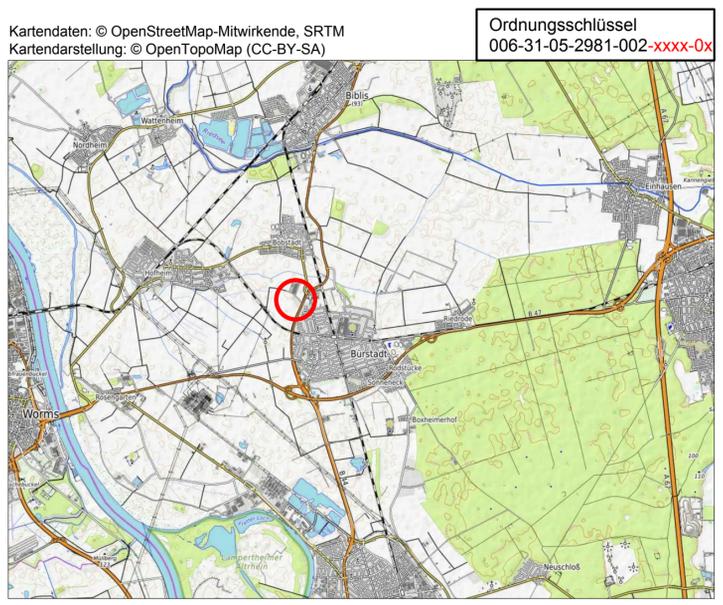
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 69/1, 69/2, 70 und 71



PLANVERFAHREN	
Aufstellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom bis
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom bis
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen	
Beschluss der Genehmigungsfassung durch die Stadtverordnetenversammlung	am
Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.	
Der Magistrat der Stadt Bürstadt	
Bürstadt, den	Unterschrift Bürgermeisterin
Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Änderung mit Verfügung nach § 6 BauGB genehmigt.	vom
Wirksam durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB	am
Der Magistrat der Stadt Bürstadt	
Bürstadt, den	Unterschrift Bürgermeisterin

- RECHTSGRUNDLAGEN** für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof" Vorentwurf

Maßstab:	1:1000	Projekt-Nr.	016.049
Datum:	Dezember 2020	Plan-Nr.:	ve_1000
bearbeitet:	MS/MK	geä.:	-

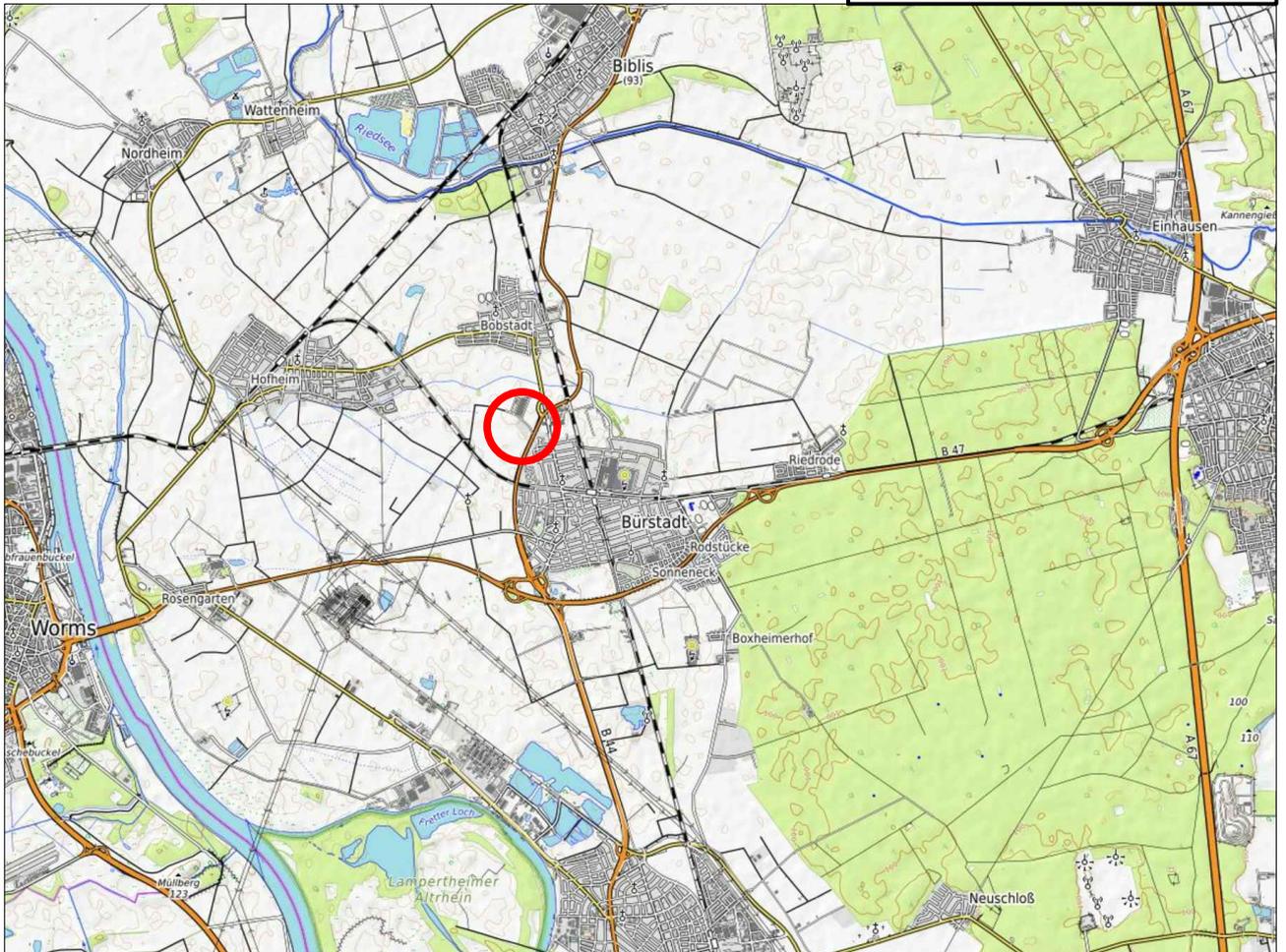
SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

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

LEGENDE	
DARSTELLUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonderbauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
GRÜNFLÄCHEN	
	Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand

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

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand 12.08.2020



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof" Vorentwurf

Maßstab:	1:2000	Projekt-Nr.	016.049
Datum:	Dezember 2020	Plan-Nr.:	ve_2000_A4
bearbeitet:	MS/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



Stadt Bürstadt

XX. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kommunaler Betriebshof"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 8, Flurstücke Nr. 69/1, 69/2, 70 und 71



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 12.08.2020

Vorentwurf, M = 1:2.000

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonderbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BaUNVO

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Gebäude Bestand

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom bis

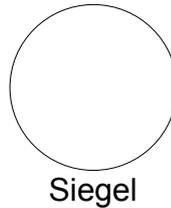
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Beschluss der Genehmigungsfassung** durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Übereinstimmung des Inhaltes dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



Siegel

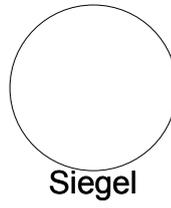
Unterschrift
Bürgermeisterin

Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur **Genehmigung** vorgelegt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Änderung mit Verfügung nach § 6 BauGB genehmigt. vom

Wirksam durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den

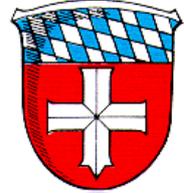


Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung

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



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0020 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann						
Bebauungsplan "Mainstraße Nord" Sachstandsbericht							
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>23.06.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>28.06.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung						
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt						

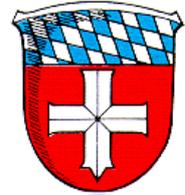
Sachverhalt:

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplans „Mainstraße Nord“ wurde zwischenzeitlich das Büro Schweiger + Scholz beauftragt. Wegen der Größe des Plangebiets wird aktuell überprüft, ob der Plan im sog. „Vereinfachten Verfahren“ erstellt werden kann. Zudem ist die ökologische und insbesondere artenschutzrechtliche Betrachtung der im Gebiet vorhandenen Bestände von Bedeutung.

In der Sitzung am 23.06.21 ist ein Vertreter des Planungsbüros anwesend. Für eventuelle Rückfragen steht er zur Verfügung.

An den Bauausschuss mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

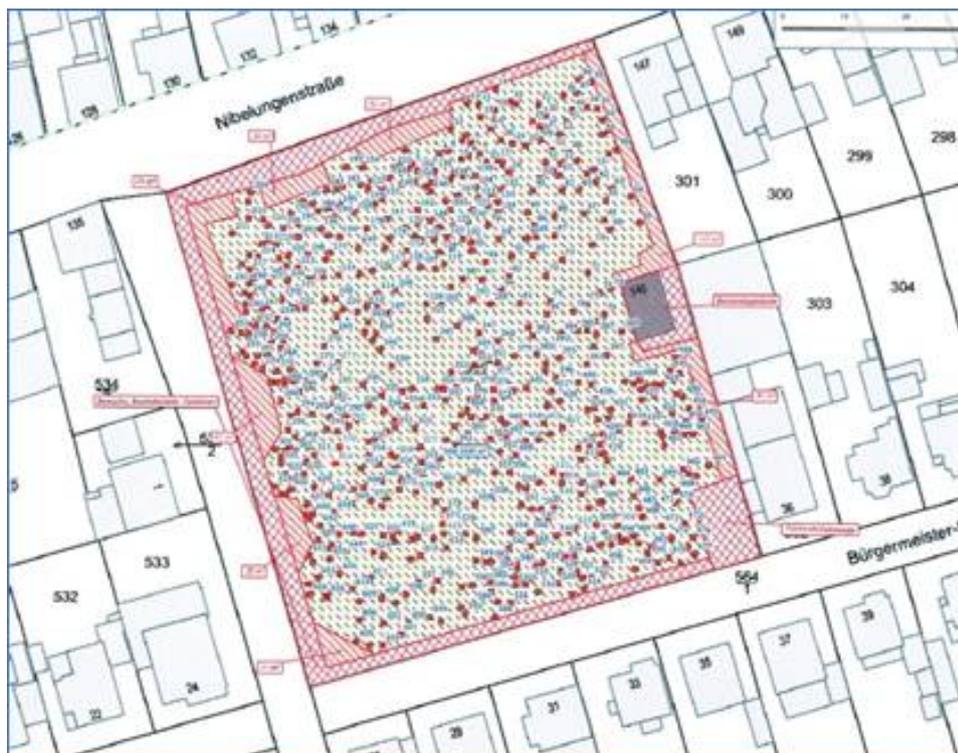


Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0021 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann				
Beethovenplatz / das weitere Vorgehen					
Sachstandsbericht					
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th>Datum</th><th>Gremium</th></tr></thead><tbody><tr><td>23.06.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr></tbody></table>		Datum	Gremium	23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
Datum	Gremium				
23.06.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung				

Sachverhalt:

Auf dem Beethovenplatz wurde zwischenzeitlich eine Detektion auf das Vorhandensein von Bombenbildgängern durchgeführt. Die Auswertung der Messwerte ergab 658 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden. Die Fläche des Beethovenplatzes kann nach Überprüfung der Anomalien freigegeben werden.

Die Anomalien sind gleichmäßig über den ganzen Platz verstreut. Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Punkte (rote Quadrate):



In einem 2. Schritt soll zunächst die grundsätzliche Bodenbeschaffenheit geklärt werden – dies sowohl im Hinblick auf mögliche Altlasten als auch im Hinblick auf die Tragfähigkeit. Hierzu werden 16 Bohrpunkte festgelegt, an denen der Bodengutachter seine Untersuchung vornehmen wird. Hier wird der Kampfmittelräumdienst zunächst die entsprechenden Bereiche freibohren/räumen und für die Bohrungen freigeben. Diese Arbeiten sind für die KW 25 vorgesehen.

An die Gremien mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes