

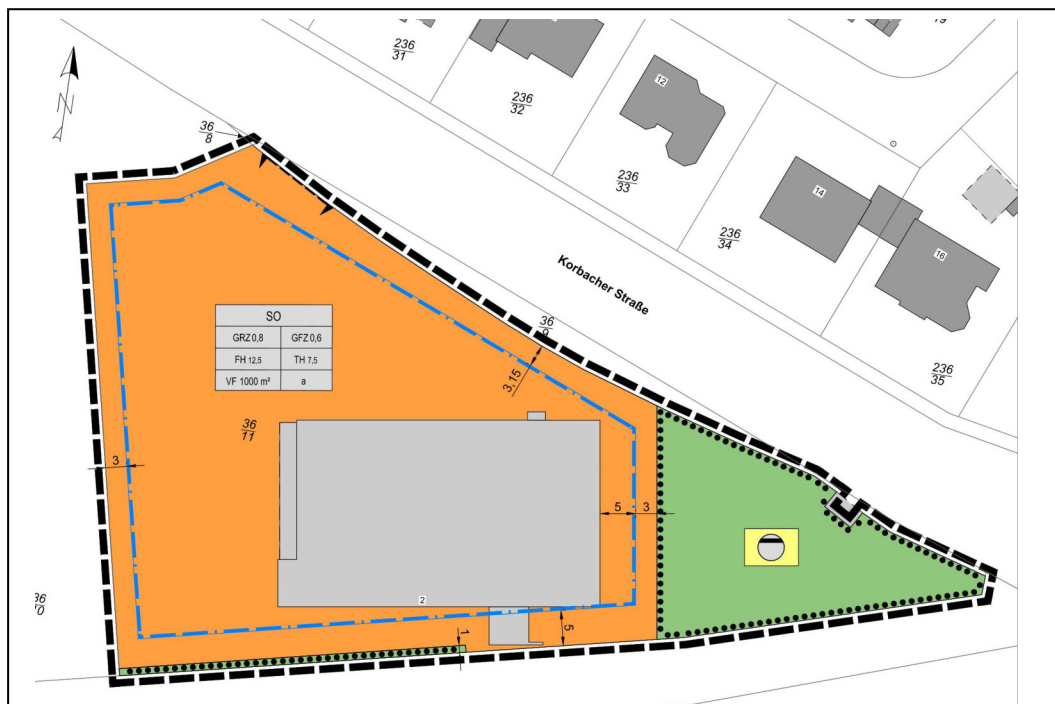
Gemeinde Schauenburg

Ortsteil Hoof

2. Änderung ZUM B-PLAN NR.51 „SO – EINZELHANDEL HOOF“

- BEGRÜNDUNG -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ : (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@zu.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	5
2. Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 51	8
3. Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 51	9
4. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen	9
II. PLANUNGSINHALTE	11
Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“	
1. Räumlicher Geltungsbereich	11
2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage	12
2.1. Art der baulichen Nutzung	12
2.2. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung zur Höhenlage	12
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
4. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	13
5. Verkehrsflächen und Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr	14
6. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen; Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	14

	Seite
7. Anpflanzungen und deren Erhalt, Grundstücksbegrünung	15
8. Belange des Artenschutzes	17
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	18
10. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltenden Festsetzungen	19

ANHANG

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Aldi-Filiale in Schauenburg-Hoof,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln, Köln 18.09.2024

0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Die Planungsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO-Einzelhandel Hoof“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51** (Maßstab 1: 500) mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,
- **BEGRÜNDUNG** (§ 9 (8) BauGB) **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51** - Planungsbericht mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

ANHANG

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Aldi-Filiale in Schauenburg-Hoof,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln, Köln 18.09.2024

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Belange voranzubringen. In Wahrnehmung dieser Aufgabe, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg am 29.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Bei dem Planänderungsgebiet handelt sich um ein etwa 0,52 ha großes Einzelgrundstück am südöstlichen Siedlungsrand des Schauenburger Ortsteiles Hoof. Die Fläche liegt innerhalb des „Sondergebietes (SO) – Einzelhandel Hoof“ (§ 11 BauNVO), das auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 51 (rechtskräftig seit 10.03.2006) als Standort für Lebensmittelmärkte entwickelt worden war. Seither werden die Flächen in diesem Sinne genutzt. Angesiedelt sind ein REWE- und ein ALDI-Markt. Die aktuelle Situation stellt sich wie folgt dar:



Abbildung: Geltungsbereich zum Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ und Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 51

Ziel der Planung ist es, den am Standort vorhandenen ALDI-Markt durch einen nordseitigen Anbau zu erweitern. Eine Veränderung der Nutzung als örtlicher Nahversorger zur Lebensmittelbereitstellung ist damit nicht verbunden. Ebenso sind keine neuen Erschließungs- und Verkehrsanlagen erforderlich, da es sich um eine seit langem erschlossene Fläche handelt.

Vor dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wurden die **städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung** in den Gremien der Gemeinde Schauenburg ausgiebig erörtert. Die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ begründet sich demnach wie folgt:

- **Baurechtliche Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes, verbunden mit einer begrenzten Erweiterung des ALDI-Marktes**

Die Gemeinde Schauenberg hat ca. 10.800 Einwohner, in fünf Ortsteilen. Zur Nahversorgung der Bevölkerung gibt es mehrere Einzelhandelsmärkte für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ (rechtskräftig seit 10. März 2006) wurden in Hoof, dem zweitgrößten Schauenburger Ortsteil, die Voraussetzung zur örtlichen Ansiedlung von Lebensmittelmärkten geschaffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ im Jahre 2015 wurde zunächst die Erweiterung des REWE-Marktes um ca. 450 m² Verkaufsfläche veranlasst. Baurechtlich zulässig ist seither eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.650 m² im gesamten „Sondergebiet – Einzelhandel Hoof“.

ALDI-Nord möchte nun gleichfalls die Verkaufsfläche am Standort vergrößern und beabsichtigt deshalb einen nordseitigen Anbau, der eine Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 700 m² auf künftig 1.000 m² mit sich bringt. Die zulässige Verkaufsfläche kann für Nebenflächen wie Zutrittsbereich und Windfang ausnahmsweise um max. 50 m², auf dann bis zu 1.050 m² überschritten werden

Neben wirtschaftlichen Erwägungen spielen dabei auch Nachhaltigkeitsaspekte (moderne Bauweisen und Baustoffe sowie der ressourcenschonende Betrieb (Wasser, Energie etc.) eine wichtige Rolle. Darüber hinaus sind Umgestaltungen der Anlieferungs- und Stellplatzsituation nachrangige Planungsziele zur Optimierung der wesentlichen Betriebsabläufe.

In der nachfolgenden Planung sind die baulichen Absichten der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG für die Entwicklung des Filialstandortes Schauenburg, Hoof verdeutlicht:



Im Zuge der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 hat die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Marktes am Standort Schauenburg beauftragt, die zwischenzeitlich erstellt wurde und der vorliegenden BEGRÜNDUNG als ANHANG **[Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Aldi-Filiale in Schauenburg-Hoof, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln, Köln 18.09.2024]** beigefügt ist.

Zusammenfassend stellt diese Auswirkungsanalyse (ANHANG) fest:

„Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO konnten [...] ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes dient der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung des Grundzentrums Schauenburg. Mit der angestrebten Verkaufsfläche [von ca. 1.000 m²] wird der Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt. Das Vorhaben erfüllt zudem alle maßgeblichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Hessen (LEP Hessen 2020 und Regionalplan Nordhessen 2009) und ist zudem kompatibel mit den KEP Zentren 2015.“

Aufgrund der erörterten Sachverhalte und Ergebnisse der Auswirkungsanalyse, steht die Gemeinde Schauenburg dem Bauvorhaben von ALDI-Nord grundsätzlich positiv gegenüber.

2. Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er ist 5.241 m² groß und besteht nur aus folgendem Grundstück:

Gemeinde Schauenburg, Gemarkung/ Ortsteil Hoof,
Flur 4, Flurstück-Nr. 36/11

Das Luftbild zeigt die gegenwärtige Nutzung und Ausstattung der Fläche:



Luftbild: Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 51 „Einzelhandel - Hoof“

Auf dem Luftbild zu erkennen sind die beiden Lebensmittelmärkte innerhalb des Sondergebietes (SO), links der REWE-Markt und rechts der ALDI-Discounter im Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“. Erschließungswirksam für den Planänderungsbereich ist vor allem die nordseitige verlaufende „Korbacher Straße“.

Mit Blick auf die Nutzung der Fläche als Lebensmittel-Discounter, eingeschlossen der notwendigen Zufahrten, Stellplätze sowie der begrünten Freiflächenanteile ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber dem Bestand. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 ermöglicht einen nordseitigen Anbau an den bestehenden ALDI-Markt und damit verbunden eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 700 m² auf künftig max. 1.000 m². Weitere nachrangige Ziele sind kleinere Umgestaltung der Anlieferungs- und Stellplatzsituation.

Die wesentlichen Sachverhalte wie Art (Lebensmitteldiscounter) und Maß der baulichen Nutzung (Überbaubarkeit, Grundflächenzahl usw.) werden höchstens geringfügig verändert. Eingriffe in Schutzgüter wie Natur- und Landschaft, die über das bereits in den vorangestellten Planungen (Bebauungsplan Nr. 51 und dessen 1. Änderung) erlaubte und auf dieser Ebene ausgeglichene Maß hinausreichen, werden mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan N r. 51 weder beabsichtigt noch zugelassen.

3. Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 51

Die Gemeinde Schauenburg stellt die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „SO-Einzelhandel Hoof“ im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** auf, ohne Umweltprüfung und frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

4. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Schauenburg ist Verbandsgemeinde im Zweckverband Raum Kassel (ZRK), der für die vorbereitende Bauleitplanung im Verbandsgebiet zuständig ist.

Im aktuell gültigen **Flächennutzungsplan des ZRK** ist der Planänderungsbereich als `Sondergebietsfläche´ (S) nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO, Zweckbestimmung: Läden dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, damit die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 in vorgesehener Weise vollzogen werden kann. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus den baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 5 und 6 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO. Die Gemeinde Schauenburg hat aus diesem Grund beim ZRK eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Vorhabenbereich beantragt.

Die Aufstellungen der beiden Bauleitplanungen, also der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 51 und die dazu notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Der **Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015** (KEP-Zentren 2015) des ZRK wurde am 10.02.2016 von der Verbandsversammlung beschlossen. Als Teil der gesamtkommunalen Entwicklungsplanung des ZRK bildet der KEP-Zentren 2015 ein informelles Planungskonzept zur Standortsteuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet, ohne allerdings eine verbindliche Vorgabe für Bebauungspläne zu sein. Für die Gemeinde Schauenburg als Verbandsmitglied im ZRK sind die Inhalte des KEP-Zentren 2015 selbstbindend und folglich handlungsleitend.

Im **Landschaftsplan** des ZRK ist der Planänderungsbereich von seiner Realnutzung her bereits als 'Gewerbe- und Industriefläche' dargestellt, die rein 'baulich geprägt' ist. Anderweitige Ansprüche wie Freizeit und Erholung, Natur- und Landschaftsschutzmaßnahmen usw. werden nicht bekundet.

Im **Regionalplan Nordhessen** 2009 (RPN) ist die Fläche als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt. Ein 'Sonstiges Sondergebiete, großflächiger Einzelhandelsbetrieb' - wie mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 für den Geltungsbereich vorgesehen (s. Kap. II., Abschnitt 2.1) - ist innerhalb solcher Flächen zulässig. Zielabweichungsverfahren o. ä. sind also im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

II. PLANUNGSINHALTE -

Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO sowie § 91 HBO)

Nachfolgend werden die Inhalte der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet. Diese **Festsetzungen** sind Bestandteil der Planzeichnung, dort graphisch dargestellt bzw. im Text der Legende verfasst. Sie werden im nachfolgenden Text durch **Fettdruck** hervorgehoben, einzeln aufgeführt und erläutert.

Soweit es sich um Festsetzungen aus der vorangestellten städtebaulichen Planung handelt, also aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“, die lediglich für den Geltungsbereich zur 2. Planänderung übertragen werden, wird unter Verweis auf den Bebauungsplan Nr. 51 und dessen Begründung auf umfangreichere Erläuterungen verzichtet.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 „SO-Einzelhandel Hoof“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Grundstück. Weiterreichende Erläuterungen zur Lage, Ausstattung und Nutzung des Geltungsbereiches finden sich unter Kapitel I., Abschnitt 2.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für den Planänderungsbereich.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 51 bereits mit seiner Aufstellung (rechtskräftig seit 10.03.2006) das **Sonstige Sondergebiet (SO)**, **Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmittel gemäß § 11 (3) BauNVO** festgesetzt.

Die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters im Planänderungsbereich wird von max. 700 m² (alt) auf max. 1.000 m² (neu) erweitert.

Für Nebenflächen wie Zutrittsbereich und Windfang kann ausnahmsweise die zulässige Verkaufsfläche um max. 50 m², auf dann bis zu 1.050 m² überschritten werden.

Städtebauliche Zielsetzung und Willen der Gemeinde Schauenburg ist es, diese Art der baulichen Nutzung für den Bereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 weiterhin sicherzustellen und auf baurechtlicher Grundlage fortzuschreiben. Das konkrete Vorhaben steht damit im Einklang.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zur Höhenlage

Das Planänderungsgebiet liegt in einem Ortsbereich, für den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 (rechtskräftig seit 10.03.2006) das Maß der baulichen Nutzung und die damit im Zusammenhang stehende städtebauliche Entwicklung festgesetzt wurden.

In der Planzeichnung zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sind als **zulässige Obergrenzen** für das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 bis 20 BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
Traufhöhe (TH) = 7,5 m	Firsthöhe (FH) = 12,5 m.

Die Traufhöhe (TH) wird im mittleren Gebäudebereich, von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe (FH) wird von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe gemessen. Bei geneigtem Gelände, ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 (rechtskräftig seit 10.03.2006) geltenden Festsetzungen zur Bauweise und zur Überbaubarkeit der Grundstücksfläche werden auf den Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 übertragen. Bezüglich ihrer Begründung wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 51 und dessen Begründung verwiesen:

Die geltenden Baugrenzen und damit die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO sind planzeichnerisch festgesetzt.

Zur besseren Lesbarkeit sind in der Planzeichnung die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu benachbarten Nutzungen wie Verkehrs- und Pflanzflächen, Nachbargrundstücke usw. bemaßt. Die festgesetzten Baugrenzen sind geschlossen; sie bilden ein großes Baufeld für den Planänderungsbereich aus (s. Planzeichnung). Gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Baugrenzen ergeben sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 geringe Abweichungen. Sie betreffen in erster Linie den Verlauf der nordseitigen Baugrenze parallel zur „Korbacher Straße“ und sind notwendig, um den hier vorgesehenen Anbau zu ermöglichen und baurechtlich sicherzustellen. Alle anderen Baugrenzen bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan Nr. 51 enthielt folgende einschränkende Festsetzung für die nicht überbaubare Fläche an der Südostgrenze des Geltungsbereiches:

Im südöstlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Baugrenze in 5,0 m Abstand zur angrenzenden Straßenparzelle festgesetzt. In einem untergeordneten Bereich wird südseitig im Abstand von 3,5 m zu dieser Baugrenze eine zweite parallele Baugrenze festgesetzt. Für die zwischen den beiden Baugrenzen liegende überbaubare Fläche, in der Planzeichnung als 'A' bezeichnet, sind als bauliche Anlagen nur Rampen mit ihren Überdachungen und Zufahrten zulässig.

Auf diese Festsetzung wird mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 51 verzichtet.

Die nachfolgende Festsetzung zur Bauweise wird unkommentiert für den Geltungsbereich zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 51 übertragen. Sie war im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzt und begründet worden (s. dort):

Bei der für den Geltungsbereich festgesetzten abweichenden Bauweise (a) können Gebäude in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

4. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie der HBO)

In dem Geltungsbereich sind Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück anzulegen. Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Schauenburg ist verbindlich. Eine über die geforderte Mindestanzahl von Stellplätzen hinausgehende Anlage von Stellplätzen ist zulässig.

5. Verkehrsflächen und Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 BauGB)

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 51 sind keine ergänzenden verkehrstechnischen Regelungen oder Festsetzungen erforderlich. Der ALDI-Markt kann bereits jetzt zweiseitig, vom Süden her über die Straße „Pfungstweide“ und vom Norden her über die „Korbacher Straße“ angefahren werden. Beide Zufahrten sind so ausgebaut, dass gleichzeitig der Ein- und der Ausfahrtverkehr sicher abgewickelt werden können.

Die im Geltungsbereich der Planänderung vorhandene nordseitige Zufahrt wird in der Planzeichnung dargestellt und somit als ´Einfahrtbereich´ festgesetzt.

Folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 51, die dort begründet wurde, wird in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 übernommen:

Asphaltbefestigungen sind nur für Hauptzufahrten, Stellplatzfahrbahnen und die Zufahrten zu den Laderampen zugelassen. Die Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist ausgeschlossen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen; Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Das gilt für alle Gebäudeanschlüsse wie die Trink- und Löschwasserversorgung, die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sowie die Anschlüsse für Strom und Telekommunikation.

Die nachfolgenden **Hinweise** dienen in erster Linie zur Information im Zusammenhang mit späteren Erschließungsarbeiten im Vorhabengebiet:

➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die Trink- und Löschwasserversorgung für den Planänderungsbereich ist sichergestellt.

➤ **Energieversorgung**

Die Energieversorgungsanschlüsse sind für den Planänderungsbereich vorhanden und können benutzt werden.

➤ **Schmutzwasserableitung**

Das Grundstück im Geltungsbereich ist vollständig an die öffentliche Abwasserentsorgung für Schmutzwasser angeschlossen.

➤ **Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Grundstück im Geltungsbereich ist vollständig an die öffentliche Abwasserentsorgung für Niederschlagswasser angeschlossen.

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB zur Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen. Es ist regelgerecht vorzubehandeln und in eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung einzuspeisen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen sowie dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen. Der Ablauf aus der Regenrückhaltung ist auf max. 4 l/s zu drosseln und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Eine unbehandelte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze) ist unzulässig.

Die Nutzung von unbelastetem Niederschlag als betriebliches Brauchwasser, Löschwasser oder zur Grundstücksbewässerung ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Bau-, Wasser-, Umwelt-, Hygienerecht usw.) zulässig.

➤ **Abfallentsorgung**

Die geregelte Abfallentsorgung für den Planänderungsbereich ist sichergestellt. Zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung.

➤ **Bodenschutz**

Die gesetzlichen Regelungen und Vorgaben zum Bodenschutz sind einzuhalten.

7. Anpflanzungen und deren Erhalt, Grundstücksbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 und Abs. 1 a BauGB sowie § 91 (3) HBO)

Festsetzung zur Begrünung und Anpflanzung haben für den Geltungsbereich vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen grünordnungsplanerische Maßnahmen vornehmlich

- zur Aufwertung des betrieblichen Umfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) sowie
- zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Anpflanzungen und sonstige Grünflächen im innerörtlichen Bereich können dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung, Realisierung und Nutzung von Baugebieten möglich werden, in ihrer negativen Auswirkung zu mindern bzw. zu kompensieren.

In diesem Zusammenhang verstehen sich die Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB in der 2. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“. Sie wurden im Wesentlichen bereits im Bebauungsplan Nr. 51 „SO – Einzelhandel Hoof“ festgesetzt und begründet (s. dort) und werden wie folgt in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 aufgenommen:

➤ **Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Gemäß Planzeichnung werden im Geltungsbereich Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt von Gehölzbeständen festgesetzt.

Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen waren Bestandteil von Teilausgleichen im Bebauungsplan Nr. 51 „SO – Einzelhandel Hoof“. Auf ihre Begründung im B-Plan Nr. 51 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51 waren vornehmlich auf die Gestaltung der festgesetzten Bepflanzung ausgerichtet. Die seinerzeit gepflanzten Bäume und Sträucher haben sich im Sinne der Absichten gut entwickelt.

Die textlichen Festsetzungen zu den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen in der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 richten sich nunmehr vornehmlich auf den Erhalt und die Pflege der vorhandenen Gehölze aus:

Der Gehölzbestand, auf den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche, ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch in Art und Güte gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB zugelassenen Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung (s. Kap. II., Abschnitt 6.).

➤ **Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)**

Aufgrund des Bebauungsplan Nr. 51 „SO – Einzelhandel Hoof“ wurden die nicht überbauten Grundstücksflächen anteilig begrünt und bepflanzte. Mit der vorgenannten Festsetzung werden diese Flächen im Sondergebiet (SO) einschließlich ihres vorhandenen Gehölzbestandes und ergänzend zu der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche - baurechtlich sichergestellt und erhalten:

Die nicht bebaute und unbefestigte Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu pflegen und mit ihrem Gehölzbestand als Grünfläche zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch in Art und Güte gleichwertige Wiederanpflanzungen zu ersetzen.

Sollten nicht überbaute Grundstücksflächen neu oder wieder eingegrünt werden, so gelten hierfür die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“.

Mit der vorgenannten Festsetzung wird der Fall betrachtet, dass Flächen im Sondergebiet (SO) neu bzw. wieder begrünt werden. Hierbei sind die Vorgaben des B-Plans Nr. 51 anzuwenden, auf deren Gültigkeit an dieser Stelle verwiesen wird. Sie beinhalten u. a. konkrete Gehölzanpflanzungen bei der Grundstücksbegrünung und eine betreffende Artenauswahl (s. Planzeichnung zum B-Plan Nr. 51).

➤ **Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Die Berücksichtigung und Bewertung von Eingriffen in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft sowie deren Ausgleich auf Ebene der Bauleitplanung fanden bereits vollumfänglich und abschließend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „SO – Einzelhandel Hoof“ statt (s. dort).

Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 werden keine neuen oder erweiterten Eingriffe in Natur und Landschaft veranlasst. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

8. Belange des Artenschutzes

Die Regelungen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung abzu prüfen, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist. Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird abgeprüft, ob Artenschutzbelange durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „SO-Einzelhandel Hoof“ betroffen sind:

- Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen? NEIN
- Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)? NEIN
- Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört? NEIN
- Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? NEIN

Hinsichtlich der vorangestellten Aspekte werden also keine Beeinträchtigungen angenommen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden seit langem baulich genutzt. Geschützte Vogelarten und gefährdete Pflanzen- und Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind hier niemals nachgewiesen worden. In diesem Sinne werden folgende weitere Fragen wie folgt beantwortet:

- Würden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? NEIN

- Kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von relevanten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden?

JA.

Die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“ leitet keine Maßnahmen oder Nutzungen ein, die zu veränderten Bedingungen oder Einflussnahmen mit Blick auf den Artenschutz führen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

➤ Dachgestaltung

Im Bebauungsplan Nr. 51 gab es Festsetzungen zur Dachgestaltung die im Zuge der 2. Planänderung kritisch geprüft und wie folgt angepasst wurden:

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 35°. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebendächer.

Im B-Plan Nr. 51 war die zulässige Dachneigung mit 5° bis 35° festgesetzt. Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 51 wird für Flachdächer ein etwas größerer Spielraum eingeräumt. Wesentliche Änderungen in der Baugestaltung ergeben sich dadurch nicht.

Aufgrund der heute vielfältigeren Möglichkeiten zur Dachgestaltung, besonders auch unter dem Hintergrund von gewünschten Dachbegrünungen und von Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien auf Dächern, wird auf folgende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit der 2. Planänderung verzichtet:

Für die Dacheindeckung werden nur Dachfarben der Farbpalette ´rotbraun´ bis ´rot´ zugelassen. Glasierte Dachmaterialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

Abweichungen in der Dachgestaltung durch Dachbegrünungen sowie für Anlagen zur Ausnutzung erneuerbarer Energien sind zugelassen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird folgende ergänzende Festsetzungen für den Planänderungsbereich vorgenommen:

Dachflächen sind anteilig zu wenigstens 50 % mit Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auszustatten.

➤ **Fassadengestaltung**

Folgende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 51, die dort begründet sind, werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 übertragen:

Die Außenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen, Flächen aus auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle.

Abweichungen in der Fassadengestaltung im Zusammenhang mit Fassadenbegrünungen sowie durch Anlagen an Fassaden zur Ausnutzung erneuerbarer Energien sind zugelassen.

10. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltenden Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

Die nachfolgenden, nach anderen gesetzlichen Bestimmungen geltenden Festsetzungen betreffen den Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „SO – Einzelhandel Hoof“ unmittelbar. Sie werden deshalb zwecks Berücksichtigung beim Bau und Betrieb des Lebensmittelmarktes und im Sinne von § 9 (6) BauGB explizit in den Bebauungsplan und seine Begründung aufgenommen:

➤ **Naturschutzrecht**

Mit nachfolgender Übernahme in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 werden besondere artenschutzrechtliche Belange und ihre Bedeutung für den Vorhabenbereich ausdrücklich hervorgehoben:

Die Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18. August 2021 (BGBl. I vom 30.08.2021) sind verbindlich und einzuhalten!

Der Bundestag hat am 30. August 2021 eine Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beschlossen (BGBl I Nr. 59), deren wesentlicher Inhalt das 'Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland' ist. Ein wichtiger Inhalt der gesetzlichen Bestimmungen ist, dass Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen auf das tatsächlich erforderliche Maß beschränkt werden. Sie sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere, insbesondere Insekten vor den nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Der Marktbetreiber hat hierzu also geeignete Maßnahmen zu ergreifen und umzusetzen. Das betrifft bspw. den Einbau energiesparender, blendfreier und streulichtarmer Leuchten sowie den Verzicht auf flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten.

➤ **Wasserrecht**

Der gesamte Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt in dem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB zum "Tiefbrunnen "Hoof". Die hierzu geltende Schutzgebietsverordnung vom 28.01.1975 (Staatsanzeiger 1975, S. 432) in aktueller Fassung ist einzuhalten.

➤ **Denkmalschutz**

Zur Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange enthielt der Bebauungsplan Nr. 51 „SO – Einzelhandel Hoof“ folgenden Hinweis, der in die 2. Planänderung übernommen wird:

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht nach Hessischem Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

**Gemeinde Schauenburg
2. Änderung zum Bebauungsplan
Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“**

- BEGRÜNDUNG -

(Entwurf)

Schauenburg, im November 2024

