



Stadt Bad Orb, Kernstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Obere Au (Gewerbegebiet)“

1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 12.03.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.3.2	Ziele der Raumordnung	6
1.3.3	Regionalplanung	8
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Beschleunigtes Verfahren	10
2	Inhalt und Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Grundflächenzahl.....	12
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	14
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
3.1	Dachgestaltung	15
3.2	Werbeanlagen	15
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	15
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	15
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
5.1	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	16
5.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	18
5.3	Auswirkungen auf Boden und Wasser	20
5.4	Auswirkungen auf Luft und Klima	20
5.5	Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes	21
5.6	Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	21
6	Immissionsschutz.....	22
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	22
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23

9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	25
10	Denkmalschutz.....	26
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	26
12	Bodenordnung	27
13	Kosten.....	27
14	Verfahrensstand.....	28

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im nördlichen Kernstadtbereich der Stadt Bad Orb ist die Erweiterung des nördlich der Gewerbestraße ansässigen Lebensmittel- und Getränkemarktes der Firma Edeka vorgesehen, um das Sortimentsangebot und die Warenpräsentation an die für Lebensmittel-Vollsortimenter aktuell üblichen Standards anpassen zu können und somit die Wettbewerbsfähigkeit und damit einhergehend auch die Versorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung langfristig sicherzustellen. Geplant ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche einschließlich Getränkemarkt und Backshop von derzeit rd. 1.400 m² auf zukünftig maximal 2.000 m². Das bestehende Gebäude soll hierfür in Richtung Westen baulich auf bereits versiegelten Stellplatzflächen vergrößert und um einen integrierten Backshop mit Sitzgelegenheiten ergänzt werden. Die Stellplatzflächen werden entsprechend in Richtung Westen verlagert und hinsichtlich der Anzahl an Kundenparkplätzen deutlich vergrößert. Hierfür wird insbesondere das zwischenzeitlich geteilte Flurstück 682 genutzt, dass gegenwärtig brachliegt und nach Aufgabe der vormaligen Nutzung nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die bestehende Andienung sowie die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen ausgehend von der Gewerbestraße bleiben im Bestand unverändert. Im Westen des Plangebietes ist zudem die Errichtung eines ergänzenden Geschäfts- und Bürogebäudes mit Räumen für freie Berufe, Arztpraxen und eine Apotheke etc. in Form eines Dienstleistungszentrums vorgesehen. Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Obere Au (Gewerbegebiet)“ von 1978, der hier bislang Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977 festsetzt und zur Umsetzung der Planung entsprechend geändert werden soll.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes und die Neuordnung der Stellplatzflächen sowie für die ergänzende Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes im Westen des Plangebietes geschaffen werden. Darüber hinaus werden bestehende naturschutzfachlich höherwertige Freiflächen (Wasserfläche mit Schilfröhricht) aus biotopschutzrechtlichen Gründen im Bestand gesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sowie eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“. Hinzu kommt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ umfasst in der Gemarkung Bad Orb, Flur 33, die Flurstücke 682/1, 682/2, 683 und 684/1 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Gehölzstreifen, anschließend Bahntrasse
Westen:	Parkplatzfläche sowie gewerbliche Nutzungen
Süden:	Gewerbestraße sowie gemischte und gewerbliche Nutzungen
Osten:	Gemischte und gewerbliche Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst somit eine Fläche von rd. 1,1 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (06/2016)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene unbestimmte Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll insbesondere die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters von derzeit rd. 1.400 m² auf künftig maximal 2.000 m² Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Bereits der bestehende Lebensmittel- und Getränkemarkt überschreitet sowohl die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche als auch die Schwelle zur Großflächigkeit bereits im Bestand. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel insbesondere der bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung wird daher ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann festgehalten werden, dass es sich vorliegend nicht um die Etablierung eines neuen und zusätzlichen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt; vielmehr soll der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter am Standort Gewerbestraße die baulichen und planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Zudem liegt der Lebensmittel- und Getränkemarkt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Ergänzungsstandortes sowie in einem Bereich in dessen direkter Umgebung sich drei weitere größere Lebensmittel-Anbieter befinden. Zwar sind auch im Bereich der Innenstadt von Bad Orb zwei Nahkauf-Märkte vorhanden; diese bedienen jedoch einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und können auch aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächengröße die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Bad Orb alleine nicht sicherstellen. Folglich sind die im Gewerbegebiet „Obere Au“ gelegenen Lebensmittelmärkte, zu denen auch der gegenständliche Edeka-Markt zählt, als ein die Geschäfte im Kernstadtbereich ergänzender Versorgungsbereich zu werten, der die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln sichert.

Von einer über die vorgenannten und nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.3.2* hinausgehenden gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, wird vorliegend abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der sich innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 für die Kernstadt Bad Orb festgelegten Ergänzungsstandortes befindet und bereits eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtgebiet wahrnimmt. Durch die geplante Modernisierung und damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung soll die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes auch zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet sichergestellt werden.

1.3.2 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

Z 3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. [...]

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot

Nach dem Kongruenz- oder Zentralitätsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, wobei sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich auch in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung jedoch auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.

Bei der Stadt Bad Orb handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenes Mittelzentrum, sodass dem Zentralitätsgebot Rechnung getragen werden kann. Auch überschreitet die geplante Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht die Größengrenze, ab der die Raumverträglichkeit eines Lebensmittel-Vollversorgers nicht mehr allgemein unterstellt wird. Diese Annahme der Verträglichkeit ist jedoch nur unter Einhaltung der Maßgabe einer integrierten Lage des Vorhabens gültig. Das vorliegende Vorhaben liegt nicht im Altstadtbereich bzw. zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Bad Orb, wo sich die Vielzahl der im Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen konzentrieren, aber innerhalb eines im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Ergänzungsstandortes. Zudem ist im Umgriff des vorliegenden Standortes eine Konzentration von Lebensmittelmärkten vorhanden, die zusammen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln leisten. Zudem befindet sich der Standort noch in fußläufiger Entfernung von rd. 15 Gehminuten zum Altstadtbereich und ist unmittelbar an Wohnlagen angeschlossen. Nicht nur das Wohngebiet nördlich der Straße Geigershallenweg kann auf kurzem Weg erreicht werden, auch die sich östlich in Richtung Innenstadt anschließenden Wohnlagen sind grundsätzlich fußläufig erreichbar. Hinzu kommt, dass ein im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegtes *Vorranggebiet Siedlung Planung*, in dem die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig stattzufinden hat, unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegen ist. Insgesamt kann der Standort daher noch als städtebaulich integrierte Lage gelten. Das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot kann insgesamt als gewahrt angesehen werden.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Auch diesbezüglich gilt, dass es sich bei dem Edeka-Markt um einen bereits am Standort etablierten Lebensmittel- und Getränkemarkt handelt, dessen zukünftige Wettbewerbsfähigkeit durch eine Verkaufsflächenerweiterung sowie damit einhergehende Modernisierungsmaßnahmen gesichert werden soll. Eine Veränderung der bestehenden Marktsituation im Sinne einer Neuaufteilung des Einzugsgebietes, wie sie bei dem Neueintritt eines Anbieters anzunehmen ist, findet vorliegend nicht statt. Zudem handelt es sich bei dem nächstgelegenen und damit am stärksten von möglichen Umverteilungseffekten betroffenen Ort mit der Stadt Wächtersbach ebenfalls um ein Mittelzentrum, das selbst über ein entsprechendes Angebot im Nahrungs- und Genussmittelsegment verfügt.

Weiterhin ist das Plangebiet mit einer auf Höhe des Edeka-Marktes gelegenen Haltestelle unmittelbar in den städtischen Buslinienverkehr eingebunden, der mehrmals täglich weite Teile des Stadtgebietes anfährt und so die Erreichbarkeit des Lebensmittel- und Getränkemarktes auch für die nicht motorisierte Bevölkerung der Stadt Bad Orb sicherstellt. Darüber hinaus ist entlang der Martinusstraße in rd. 200 m Entfernung eine weitere Haltestelle gelegen, die die umliegende Stadt Wächtersbach und die Gemeinde Jossgrund anfährt. Mithin wird im Zuge des geplanten Vorhabens auch das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot berücksichtigt.

Städtebauliches Integrationsgebot

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Hierzu kann auf die folgende Definition der städtebaulich integrierten Lagen in der Begründung zur raumordnerischen Zielvorgabe Z 3.4.3-2 im Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 verwiesen werden:

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen.

Wie bereits ausgeführt, ist der vorliegende Standort innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Bad Orb im unmittelbaren Anschluss an Wohngebiete gelegen und sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sowie durch den Anschluss an das städtische Wegenetz auch fußläufig gut zu erreichen. Folglich steht auch das städtebauliche Integrationsgebot der Planung nicht entgegen.

1.3.3 Regionalplanung

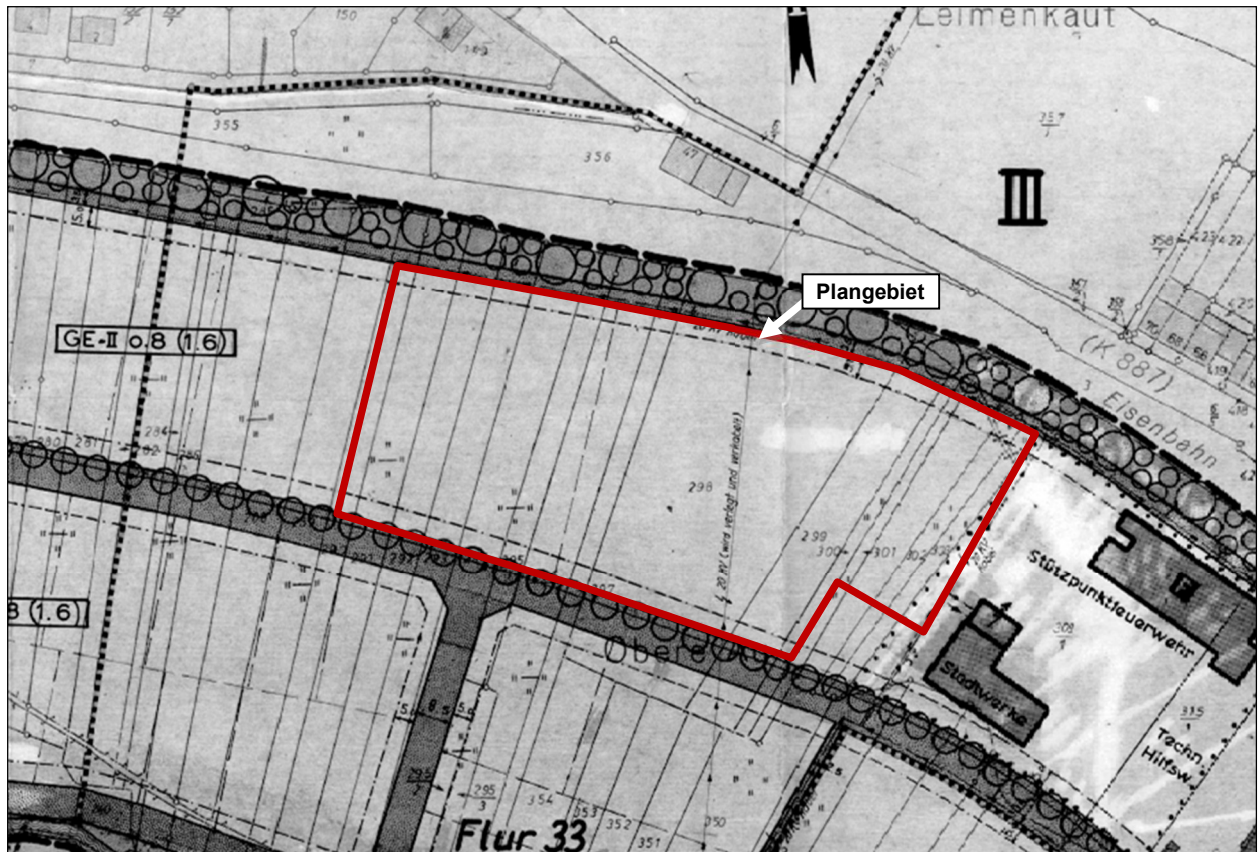
Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als **Vorranggebiet Siedlung Bestand** dargestellt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Bad Orb wird derzeit neu aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher voraussichtlich gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt als höherer Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Obere Aue (Gewerbegebiet)“** von 1978, der hier bislang Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO i.d.F. von 1977 mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 sowie einer maximalen Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 festsetzt und zur Umsetzung der Planung entsprechend geändert werden soll.

Bebauungsplan „Obere Aue (Gewerbegebiet)“ von 1978



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Aue (Gewerbegebiet)“ von 1978 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich. Da es im Zuge der vorliegenden Planung darüber hinaus zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen kommt und der Bebauungsplan einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.6 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine städtebauliche Nachverdichtung auf innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen und teilweise brachliegenden Flächen zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Nach Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls konnte festgestellt werden, dass ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird, während Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, zudem als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Unabhängig davon wird das im Nordosten des Plangebietes vorhandene, von der Planung betroffene temporäre Kleingewässer mit Röhrichbestand aus biotopschutzrechtlichen Gründen im Bestand gesichert, sodass vorliegend auch kein biotopschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der geplanten Nutzungen ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Sondergebiet Nr. 1) sowie ergänzend ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (Sondergebiet Nr. 2) mit jeweiligen Zweckbestimmungen fest. Innerhalb des **Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel** mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.000 m² einschließlich Backshop mit Bestuhlung zulässig. Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes** mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“ ist ein Geschäfts- und Bürogebäude mit Räumen für freie Berufe, Arztpraxen und eine Apotheke etc. zulässig. Die geplanten Vorhaben können hierdurch umgesetzt und die zulässigen Nutzungen sowie der Umfang der zulässigen Gesamtverkaufsfläche abschließend festgelegt werden.

Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes geplante Errichtung eines Dienstleistungszentrums ist zwar nicht auf Sondergebiete beschränkt, sondern wäre z.B. auch in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass es sich um ein Vorhaben handelt, das die konkrete Planung zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes im Hinblick auf die geplanten Nutzungen ergänzt und entsprechend im Funktionszusammenhang zu sehen ist, der es rechtfertigt, für den Bereich vorliegend ebenfalls ein Sondergebiet festzusetzen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Für das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel wird zudem die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante begrenzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für beide Sondergebiete die Grundflächenzahl auf ein einheitliches Maß von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit hinter den Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen. Die Festsetzung bleibt zudem auch hinter der bisher im Plangebiet zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zurück, sodass der zulässige Umfang von baulichen Anlagen auf einen geringeren Grundstücksanteil als bisher beschränkt wird und eine Überbauung des Grundstücks nur in dem für die zulässigen Vorhaben notwendigen Umfang bauplanungsrechtlich vorbereitet wird. Um dennoch die Errichtung von Stellplätzen in der für die Nutzung erforderlichen Anzahl zu ermöglichen, ohne jedoch eine weitergehende Überstellung des Plangebietes mit Hochbauten zu ermöglichen, wird als textliche Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahren zugelassen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt daher angesichts der hohen Anzahl an Kundenstellplätzen und versiegelten Freiflächen im Plangebiet fest, dass die zulässige Grundfläche durch die **Grundflächen von Stellplätzen** mit Zu- und Umfahrrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Hierbei ist auch von Bedeutung, dass der Bebauungsplan „Obere Aue (Gewerbegebiet)“ von 1978 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1977 fällt demnach weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6** und für das Sondergebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben aber jeweils hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung für die beiden Baugebiete zurück. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden demnach nicht angerechnet.

Hierbei ist ebenfalls von Bedeutung, dass der Bebauungsplan „Obere Aue (Gewerbegebiet)“ von 1978 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1977 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, besser ausgenutzt werden.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt die maximale Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet Nr. 1 auf ein Maß von **Z = I**, sodass künftig maximal eine eingeschossige Bebauung und nicht wie nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bauplanungsrechtlich zulässig ist. Damit wird das zulässige Maß bestandsorientiert sowie bezogen auf den für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlichen Umfang begrenzt. Im Sondergebiet Nr. 2 wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung für ein Geschäfts- und Bürogebäude die maximale Zahl der Vollgeschosse hingegen auf ein Maß von **Z = II** festgelegt, sodass in diesem Bereich weiterhin ein zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung, wie oben aufgeführt, nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen als die getroffene Vollgeschossfestsetzung impliziert bzw. mit ihr beabsichtigt wird. Dies ist vorliegend für das Sondergebiet Nr. 1 von Bedeutung, da hier einerseits die Erweiterung einer Nutzung vorbereitet wird, die typischerweise in großformatigen Gebäuden untergebracht ist, die schon aufgrund ihrer Größe und flächenhaften Ausdehnung einen wesentlichen Einfluss auf die Erscheinung des Stadtbildes in ihrem Umfeld nehmen können. Andererseits bedürfen Lebensmittelmärkte aufgrund der erforderlichen technischen Ausstattung und der regelmäßig bewusst angestrebten Raumwirkung bzw. Einkaufsatmosphäre oftmals einer größeren Höhenentwicklung als etwa Bürogebäude.

Um folglich die Errichtung eines zweckentsprechenden Gebäudes zu ermöglichen, die Höhenentwicklung in Anbetracht der Gebäudekubatur und der damit verbundenen Umgebungswirkung jedoch nicht unbegrenzt zu lassen, wird für das Sondergebiet Nr. 1 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 170,0 m** über Normalnull festgesetzt. Für das Sondergebiet Nr. 2 wird auf eine absolute Höhenbegrenzung verzichtet, da hier weder ein aufgrund der begrenzten zulässigen Grundfläche raumprägendes Gebäude entstehen kann, noch eine Nutzung vorbereitet wird, die absehbar mit einer untypischen Geschosshöhenentwicklung einhergeht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Wasserfläche mit Schilfröhricht** sind vorhandene standortgerechte Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass die auf dem Flurstück 682/2 bestehende Wasserfläche mit Schilfröhricht als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten ist (Sekundärbiotop). Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten sind.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher, obschon der Bereich des Plangebietes bereits annähernd vollversiegelt ist. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von neu errichteten Stellplatzflächen im Sondergebiet Nr. 1 bzw. von Stellplätzen, Gehwegen sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück im Sondergebiet Nr. 2 sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung soll vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit des gewerblich geprägten Straßen- und Ortsbildes beitragen.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die Lage des Plangebietes begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante um maximal 2,0 m überschreiten dürfen. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbefahnen und Werbepylonen beträgt 7,0 m über der Geländeoberkante.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt Bad Orb nördlich der Gewerbestraße, über die die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie die nordwestlich der Kernstadt gelegene Bundesautobahn BAB 66 erreicht werden können und eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Gewerbestraße. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur verkehrstechnischen Erschließung sind nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Neben der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind Vorhaben nach Maßgabe der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen, sofern sie die in der Anlage aufgeführten Kennziffern erreichen bzw. überschreiten. Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP, für das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum UVP aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe des UVP wurde durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung aller Planungsbelange eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und daher das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung finden kann. Nähere Ausführungen hierzu können der als **Anlage** beigefügten Vorprüfung entnommen werden.

5.1 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet im Nordwesten der Kernstadt Bad Orb. Westlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Das Plangebiet stellt sich aufgrund der Lage in der Orb-Aue nahezu eben dar. Nördlich wird das Plangebiet durch einen angrenzenden Gehölzstreifen aus Weiden und Birken sowie von der nördlich hiervon verlaufenden Bahntrasse begrenzt. Der Edeka-Markt, dessen Gebäude und Stellplatzflächen erweitert werden sollen, liegt im östlichen Teil des Plangebietes. Im etwas tiefer liegenden Westen des Plangebietes befindet sich eine größtenteils versiegelte Brachfläche mit Betonplatten und Schotter eines ehemaligen Baustoffwerkes. Stellenweise kommt in weniger befestigten Flächen eine Ruderalvegetation auf. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes kommt es zu oberflächlichen Wasserstauungen. Als Folge treten hier periodisch austrocknende Gewässer mit einer maximalen Wassertiefe von rd. 30 cm auf.

Bereich des Plangebietes



Blick auf den Edeka-Markt von Norden aus



Parkplatz des Edeka-Marktes teilweise asphaltiert und Begrenzungsbereiche teilweise begrünt



Blick über den westlichen Teil des Plangebietes, größtenteils von Betonplatten und Schotter bedeckt (ehemaliges Baustoffwerk)



Blick auf den nordwestlichen Teil des Plangebietes. Ruderalvegetation geht in einen von Bäumen und Sträuchern eingenommenen Grünstreifen über, dahinter Verlauf der Bahntrasse



Wasserstauungen am nordwestlichen Rand des Plangebietes (temporäres Kleingewässer)



Blick über den westlichen Teil des Plangebietes nach Süden. Vorhandene gewerbliche Nutzungen im Hintergrund

Quelle: Eigene Aufnahmen (06/2016)

5.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem vorhandenen Gebäude und den zugehörigen, asphaltierten Stellplatzflächen mit Zu- und Umfahrten sowie die aktuell brach und etwas tiefer liegende Fläche des zurückgebauten Baustoffwerkes im Westen, auf der die Errichtung des geplanten Dienstleistungszentrums vorgesehen ist. Der Kundenparkplatz ist vereinzelt an seinen Rändern und zwischen den Stellplätzen mit jungen Bäumen (v.a. Hainbuchen, Kugelahorn) begrünt. Im Westen des Plangebietes finden sich neben den vorhandenen Betonplatten und schütter bewachsenen Schotterflächen kleinere Bereiche mit relativ dichter Ruderalflur sowie kleineren Wasserstauungen, die u.a. mit Schilfrohr (*Phragmites australis*) und Rohrkolben (*Typha spec.*) bewachsen sind. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Gehölz- und Gras-Kraut-Streifen aus Weiden (*Salix spec.*), Birken (*Betula pendula*), Brombeeren (*Rubus fruticosus*) sowie u.a. aus Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Knoblauchsrauken (*Alliaria petiolata*) an. Dahinter befindet sich die Bahntrasse.

Bei einer Begehung des Plangebietes Mitte Juni 2016 wurden für die lückigen bis geschlossenen Ruderalfluren im westlichen Teil des Plangebietes folgende Arten notiert:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke (Jungwuchs)
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Chamaemelum nobile</i>	Römische Kamille
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Melilotus spec.</i>	Steinklee
<i>Mycelis muralis</i>	Mauerlattich
<i>Oenothera biennis</i>	Gemeine Nachtkerze
<i>Phragmites australis</i>	Schilfrohr
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Populus tremula</i>	Espe (Jungwuchs)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Salix caprea</i>	Salweide (Jungwuchs)
<i>Salix spec.</i>	Weiden (Jungwuchs)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder (Jungwuchs)
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Taraxacum sect. Taraxacum</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Ulmus spec.</i>	Ulme (Jungwuchs)
<i>Valeriana officinalis</i>	Echter Baldrian

Für das temporäre Kleingewässer im Nordwesten des Plangebietes wurden folgende charakteristische Arten notiert:

<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Juncus articulatus</i>	Gliederbinse
<i>Juncus tenuis</i>	Zarte Binse
<i>Lythrum salicaria</i>	Gewöhnlicher Blutweiderich
<i>Phragmites communis</i>	Schilf
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Typha spec.</i>	Rohrkolben

Der Osten des Plangebietes umfasst den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem vorhandenen Gebäude und den zugehörigen, asphaltierten Stellplatzflächen mit Zu- und Umfahrten. Für die Ein- und Durchgrünung des Kundenparkplatzes wurden folgende Arten notiert:

<i>Acer platanoides</i>	Kugel-Spitzahorn (Stammdurchmesser 5-10 cm)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Stammdurchmesser 10 cm)
<i>Laurocerasus officinalis</i>	Kirschlorbeer
<i>Quercus spec.</i>	Säulen-Eiche
<i>Ribes grossularia</i>	Stachelbeere

Im äußersten Nordosten des Plangebietes findet sich eine etwas ältere Hainbuche (Stammdurchmesser 25-30 cm). Südöstlich des Marktgebäudes ist im Übergang zum Flurstück 684/2 eine kleinflächige Ruderalflur trockenwarmer Standorte auf Schotter vorhanden, für welche nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben wurden:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (Jungwuchs)
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Rosa spec.</i>	Rosen-Jungwuchs
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Taraxacum sect. Taraxacum</i>	Gemeiner Löwenzahn

Durch die Planung sind aus naturschutzfachlicher Sicht im östlichen Teil des Plangebietes nachteilige Auswirkungen geringer Intensität und im westlichen Teil des Plangebietes nachteilige Auswirkungen geringer bis leicht erhöhter Intensität zu erwarten. So stellt das temporäre Kleingewässer mit kleinem Röhrichtbestand ein schützenswertes Biotop (Sekundärbiotop) dar. Bei den eigens durchgeführten faunistischen Begehungen des Bereichs wurden jedoch keine besonders wertgebenden Vogel-, Reptilien- oder Amphibienarten erfasst (siehe nachfolgende Ausführungen). Der Bereich dieses Biotops wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wasserfläche mit Schilfröhricht“ im Bestand gesichert.

Um mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt näher zu untersuchen, wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Vögel, Reptilien, Amphibien) erstellt. Aus der Analyse ist als artenschutzrechtlich relevante Vogelart der Stieglitz hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Die festgestellten Reviere des Stieglitzes weisen jedoch einen Revierschwerpunkt außerhalb des Planungsraums im Gehölz- und Gras-Kraut-Streifen nördlich außerhalb des Plangebietes auf. Durch die geringe Störimpfindlichkeit der Art und aufgrund der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffene Art an die neue Situation anpasst und den Lebensraum gegebenenfalls nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt und können nicht berührt werden. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotsstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und ein gewisser Störungspegel auch jetzt schon als gegeben anzusehen ist, dürften bereits Gewöhnungseffekte wirken.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigelegten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

5.3 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Die Versiegelung wird im Zuge der Umsetzung der geplanten Vorhaben aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der bereits hohen Versiegelungsgrades allenfalls geringfügig erhöht. Dies kann durch Maßnahmen zur Eingrünung, wie z.B. durch die Anpflanzung von Laubbäumen und weitere vorzusehende Pflanzinseln und -streifen sowie die Beschränkung der Befestigung der Stellplätze auf z.B. weitfugiges Pflaster (Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser) weitgehend ausgeglichen werden. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes WSG-Nr. 435-136. Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 29.01.1952 (StAnz. 40/52, S. 749), die entsprechend zu beachten sind, wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise im Überschwemmungsgebiet der Orb (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). Diesbezüglich wird auf die nachfolgenden Ausführungen an entsprechender Stelle in Kapitel 8 der vorliegenden Begründung verwiesen.

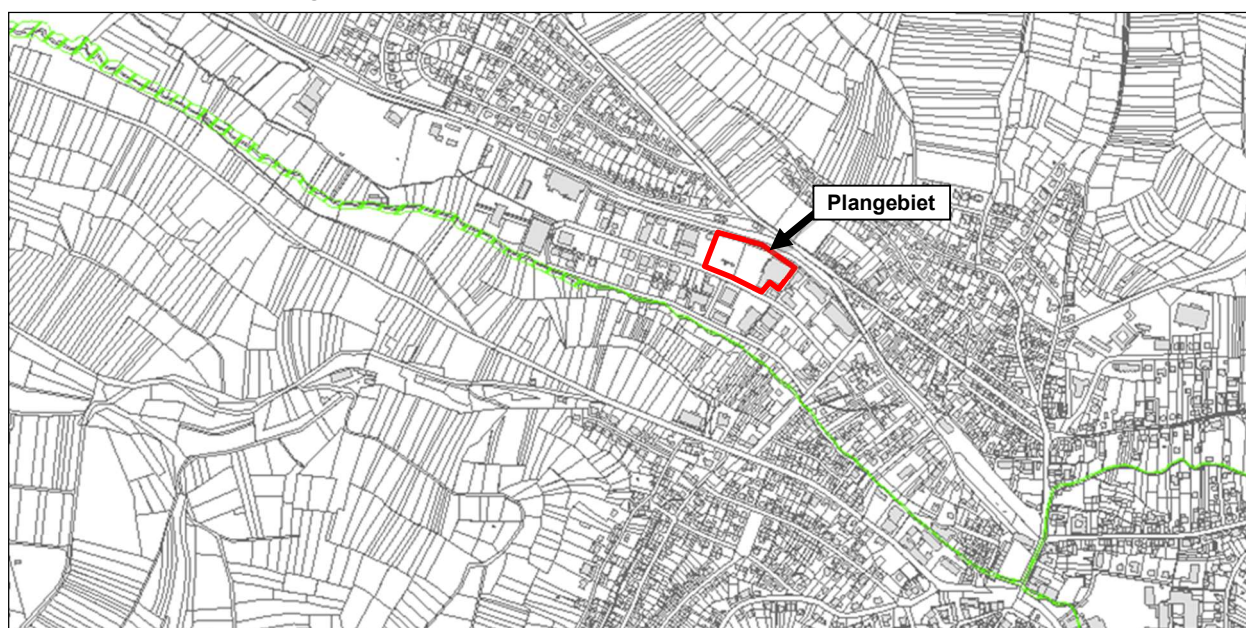
5.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Plangebiet ist Teil der Orb-Aue und damit auch Bestandteil der Kaltluftabflussbahn. Allerdings sind die Vorbelastungen in der Umgebung des Plangebietes hoch, sodass die Auswirkungen der Planung auf die Luftaustauschfunktionen als gering einzustufen sind. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

5.5 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. In rd. 100 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Nr. 5722-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“. Durch die Planung sind jedoch keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgebiet und seine Erhaltungsziele zu erwarten, welche insbesondere auf die Erhaltung eines durchgängigen, strukturreichen Fließgewässers und dessen Gewässerqualität sowie auf die Arten Groppe (*Cottus gobio*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) ausgerichtet sind.

FFH-Gebiet 5722-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“



Quelle: www.natureg.hessen.de (06.10.16)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

5.6 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet als Bestandteil des umliegenden Gewerbegebietes hat keine hohe landschaftliche Bedeutung. Eine Eingrünung um den Parkplatz ist vorhanden sowie durch ergänzende Baumpflanzungen geplant. Auch die Fläche im Westen des Plangebietes mit Betonplatten und Schotter sowie derzeit aufkommender Sukzession besitzt keine erhöhte Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Die vorgesehene Planung fügt sich aufgrund der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Bau- und Nutzungsstrukturen grundsätzlich in die Umgebung ein. Der Bebauungsplan sorgt durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sowie zur Ein- und Durchgrünung für eine Verminderung möglicher nachteiliger Wirkungen. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sowie eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“ im unmittelbaren Siedlungszusammenhang sowie im Kontext der umgebenden Siedlungs- und Freiflächen sowie Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden, zumal der rechtswirksame Bebauungsplan „Obere Aue (Gewerbegebiet)“ von 1978 im unmittelbaren Umfeld Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO i.d.F. von 1977 festsetzt. Auch die im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen regelmäßig zu erwartenden Geräuschemissionen lassen vor diesem Hintergrund keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwarten. Der Zugang zum Markt, die Andienung, wie auch die Stellplatzfläche bleiben in Bezug auf den Gebäudegrundriss in ihrer derzeitigen Lage unverändert. Hinsichtlich des Geschäfts- und Bürogebäudes ist darauf hinzuweisen, dass eine solche Nutzung auch in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig ist und folglich nicht im Widerspruch zu dem umliegend ausgewiesenen Gewerbegebiet und dessen Nutzungen steht. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung sowie im Zuge der Bauantragstellung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über den Anschluss an das Ortsnetz. Die Wasserversorgung im Bereich des Sondergebietes Nr. 2 kann grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über den Anschluss an die bestehenden Netze. Die Abwasserentsorgung im Bereich des Sondergebietes Nr. 2 kann grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Netz erfolgen. Die Entwässerung erfolgt auf dem Edeka-Grundstück bereits im Trennsystem. Das anfallende Abwasser aus der Marktfläche wird auch künftig über den bestehenden Kanalanschluss ins öffentliche Kanalnetz in der Gewerbestraße abgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern des Markt-Bestands mit neuem Erweiterungsbau sowie den vorhandenen Parkplätzen wird über die bestehenden beiden Kanalanschlüsse ins öffentliche Kanalnetz abgeführt. Die Parkplatzerweiterung wird über einen neuen Kanalanschluss (DN 300) entwässert. Im Vergleich zum Bestand ergibt sich im Zuge des geplanten Vorhabens keine Mehrbelastung des vorhandenen Abwassernetzes; die Erschließung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insofern als gesichert gelten.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Überschwemmungsgebiet und Retentionsraumausgleich

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Orb (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt. Vorliegend soll ein bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetztes Baugebiet umgewidmet werden. Eine Neuausweisung, die gemäß § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt ist, ist demnach nicht vorgesehen.

Zur Ermittlung des vorhandenen Retentionsraumvolumens im Plangebiet wurde zunächst eine örtliche Bestandsvermessung durchgeführt. Angaben zur Wasserspiegellage des Überschwemmungsgebietes wurden vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.2, zur Verfügung gestellt. Laut Retentionskataster Hessen liegt der Wasserspiegel des HQ 100 an der östlichen Grenze des eingestauten Bereichs bei 162,90 m ü.NN und an der westlichen Grenze bei 162,63 m ü.NN. Die Volumenermittlung zum Retentionsbestand erfolgte grafisch über Prismenberechnung auf der Grundlage digitaler Geländemodelle für das vorhandene Gelände und die Wasserspiegellage des Überschwemmungsgebietes.

Nach der bisherigen Planung war vorgesehen, den Retentionsraumverlust für das HQ 100 ortsnah auszugleichen und den Nachweis im Zuge der Bauantragstellung zu erbringen. Zur Herstellung des Retentionsausgleichs war die Anlage einer Hochflutmulde mit integrierten strukturverbessernden Maßnahmen an der Orb auf Höhe der Flusskilometer 2,8 und 2,9 auf den Flurstücken 69 und 70 in der Flur 38 der Gemarkung Bad Orb geplant. Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“ geplante Bauvorhaben (Zahnarztpraxis) nimmt aufgrund einer zwischenzeitlich neu vorgelegten Berechnung jedoch deutlich weniger Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet in Anspruch als zuvor berechnet. Dieser neuen Erkenntnis liegen entsprechende aktuelle Geländevermessungspläne zugrunde. Der tatsächliche Verlust liegt hier nun bei unter 5 m³. Der berechnete Verlust im Zuge der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes liegt bei ca. 36 m³. Nach neuen Planunterlagen zur konkreten Bauausführung der Zahnarztpraxis bewirkt ein geplanter Abtrag der Geländehöhen für die Parkplatzgestaltung zudem eher noch einen Zugewinn an Retentionsraum. Nach Prüfung dieser neuen Sachlage wurde seitens der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises die grundsätzliche Forderung nach Retentionsraumausgleich für beide Bauvorhaben zurückgezogen.

Trinkwasserschutzgebiet

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

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes WSG-Nr. 435-136. Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 29.01.1952 (StAnz. 40/52, S. 749) wird hingewiesen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen sowie zur Begrünung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme der den biotopschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegenden Wasserfläche mit Schilfröhricht keine oberirdischen Gewässer.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, ist das Planungsgebiet (Gemarkung Bad Orb, Flur 33, Flurstücke 682/ 1,682/2,683 und 684/1) unter der **ALTIS-Nummer 435.001.000-001.028** aufgeführt. Darüber hinaus es gibt zu diesem Grundstück beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, einen **Altlastenvorgang** mit dem Aktenzeichen IV/F-41.1-100i-0006. In der zugehörigen Akte ist dokumentiert, dass auf dem Flurstück 684/1 im Jahr 2001 und 2002 sanierungsbedürftige Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Boden und Schichtwasser nachgewiesen wurden und im Jahr 2002 eine Bodensanierung auf Anordnung der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises durchgeführt wurde. Dieses Flurstück gehörte zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 684/2 zu dem Betriebsgrundstück der Firma Hochbau Engel GmbH und diente als Bauhof und Lagerplatz. Es handelte sich gemäß Aussage des Gutachters um Alt- und Schmieröl sowie um Dieselmotorenkraftstoff. Als Quelle für die Dieselmotorenverunreinigung wurde die betriebseigene Betankungsanlage identifiziert. Die Alt- und Schmierölgehalte sind nach Aussage des Gutachters vermutlich auf Einträge mit der bis zu 2 m mächtigen künstlichen Auffüllung des Grundstücks zurückzuführen. Ziel der Sanierung, bei der ca. 800 t Bodenmaterial ausgetauscht wurden, war v.a. die Beseitigung der dieselmotorenkraftstoffbürtigen Verunreinigung. Bei erdeingreifenden Maßnahmen auf dem Flurstück 684 in nicht von der Sanierung betroffenen Bereichen, muss sowohl mit dem Antreffen von künstlichen Auffüllungen als auch mit MKW-Verunreinigungen durch Alt- und Schmieröle gerechnet werden.

Darüber hinaus wurde in der künstlichen Auffüllung, die im Vorfeld der Baumaßnahmen zu dem Edeka-Markt auf dem Flurstück 683 durch vier Baggerschürfen nachgewiesen wurde, leicht erhöhte, nicht sanierungsbedürftige Gehalte an Schwermetallen (Zink) festgestellt. Bei der Auffüllung handelt es sich um ein heterogenes Gemisch aus Schluffen, Sanden und Kiesen mit anthropogenen Bestandteilen wie Ziegeln, Beton und Schlackenstücken. Im Schichtwasser eines Schurfes auf dem Flurstück 683 wurden zudem erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) von 6,3 µg/l und leicht erhöhte MKW-Gehalte von 270 µg/l festgestellt. Daraufhin wurden von der Oberen Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen veranlasst, bei denen der Verdacht auf eine schädliche Grundwasserverunreinigung allerdings nicht bestätigt wurde. Das Verfahren wurde daraufhin 2007 von der Oberen Bodenschutzbehörde geschlossen.

Die Flurstücke 682/1, 682/2 und 683 wurden durch die Firma Bauer als Sand und Kieslager genutzt. Für die Flurstücke 682/1 und 682/2 liegen keine Bodenuntersuchungsergebnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass auf diesen beiden Flurstücken ebenfalls die auf den Flurstücken 683 und 684 nachgewiesene, bis zu 2 m mächtige künstliche Auffüllung vorhanden ist.

Seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises wird in der Stellungnahme vom 06.02.2018 darauf hingewiesen, dass, sofern sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ergeben, die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen ist, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktuellen Fassung), zu beachten und anzuwenden.

10 Denkmalschutz

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

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises wird in der Stellungnahme vom 06.02.2018 aus Sicht des Immissionsschutzes darauf hingewiesen, dass die **Fahrwege** für Fahrzeuge (PKW, LKW, Hubwagen, Gabelstapler usw.), Einkaufswagen und vergleichbarer rollbarer Geräte aus fugenlosem, glatten lärmindernden Belägen bzw. Material herzustellen und in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten sind, um belästigenden Roll- und Scheppergeräuschen vorzubeugen. Der Versiegelungsgrad ist hierbei so gering wie möglich zu halten. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser dieser Flächen ist in Versickerungsmulden oder vergleichbare Anlagen abzuführen. **Lärmemittierende Anlagen**, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind mit nichtreflektierendem dunklem Material auszuführen. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Dauer- aufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen.

Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private **Außenbeleuchtung** ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH wird in der Stellungnahme vom 19.02.2018 darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück eine **Stromhausanschlussleitung** vorhanden ist und eine Erschließung mit Glasfaser (Multitube) geprüft wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass beauftragte Tiefbauunternehmen verpflichtet sind, bei **Erd- und Tiefbauarbeiten** im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über www.geoportal-main-kinzig.de erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen. In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Stadt Bad Orb entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 25.04.2016, Bekanntmachung: 08.10.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 09.01.2018 – 12.02.2018, Bekanntmachung: 30.12.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 04.01.2018, Frist: 12.02.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 02.09.2020

/Anlagen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Fischer, Stand: 13.12.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 28.07.2016 (redaktionell überarbeitet: 08.04.2020)