



---

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
**„Im Leibolzgraben“**

**5. Änderung**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Entwurf**

Planstand: 29.05.2017

Bearbeitung:

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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	4
1.4	Ziele der Raumordnung .....	5
1.5	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7	Beschleunigtes Verfahren .....	8
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2.1	Grundflächenzahl.....	10
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	10
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>11</b>
3.1	Dachgestaltung .....	11
3.2	Werbeanlagen.....	12
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	12
3.4	Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	12
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>16</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

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

#### Lage des Plangebietes und Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes



genordet, ohne Maßstab

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

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

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2017)

## 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Der Verkaufsflächenumfang des geplanten Lebensmittelmarktes der Firma ALDI NORD überschreitet bereits für sich genommen die Grenze zur Großflächigkeit, während der Bebauungsplan auch den bereits bestehenden Drogeriemarkt sowie ergänzende Verkaufsflächen für einen Blumenladen umfasst und mithin eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> im gesamten Plangebiet zulässt. Zudem überschreitet der künftige Lebensmittelmarkt auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, sodass im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin ein entsprechendes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Mithin können auch die zulässigen Nutzungen und Sortimente bauplanungsrechtlich hinreichend konkretisiert und festgelegt werden.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Umstrukturierung und Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt, vielmehr soll der bestehende Lebensmittelmarkt in wohnortnaher Lage die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Von einer detaillierten gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird vorliegend abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der zudem städtebaulich integriert ist und bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge der Maßnahmen soll der Standort insbesondere zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung planungsrechtlich abgesichert werden. Schließlich wird der Umfang der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet zwar um 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht, für Nahrungs- und Genussmittel aber von bislang maximal 1.500 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert. Die Planung wurde mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel in einem gemeinsamen Termin am 04.11.2016 diesbezüglich bereits vorbesprochen.

#### 1.4 Ziele der Raumordnung

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

**Ziel 1**

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.*

*Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird. [...]*

**Ziel 2**

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

**Ziel 3**

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

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

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

### 1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

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

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

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



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

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

## 1.7 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche geschaffen werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG sind im Zuge des geplanten Vorhabens auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt 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. Dies bedeutet u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen wird.



Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird 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, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Großflächiger Einzelhandel** festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Blumen- und Geschenkeladen sowie ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig ist. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung und Sicherung der Planung bei gleichzeitiger Begrenzung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen und Ausschluss anderweitiger Sortimente oder sonstigen Nutzungen.

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

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass eine zweckentsprechende Bebauung des Plangebietes ermöglicht wird und das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann. Jedoch wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahren bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von **GRZ = 0,9** zugelassen, um somit die Errichtung der für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen, ohne jedoch eine weitergehende Bebaubarkeit und Überstellung des Plangebietes mit zusätzlichen Hochbauten zu ermöglichen. Bislang wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  festgesetzt, die nunmehr entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen auf das erforderliche Maß reduziert wird.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

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

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

## 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK<sub>Geb.</sub> = 9,0 m** fest. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Die maximal zulässige Höhe entspricht der bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,00 m; die Festsetzung wird nunmehr zur Klarstellung der oberen und unteren Bezugspunkte angepasst. Die maximale Höhe von Werbefahnen und Mastwerbeanlagen wird im Übrigen auf ein Maß von 7,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage begrenzt.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ – 5. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern und Regelungen zur Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Ablösungssatzung.

### 3.1 Dachgestaltung

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

### 3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Landesstraße und im Bebauungszusammenhang des Ortsteils Eiterfeld begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten und maximal 5 % der Fassadenfläche einnehmen dürfen, an der sie angebracht sind, jedoch jeweils zusammenhängend nicht größer als je 6 m<sup>2</sup> sein dürfen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

### 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

### 3.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

In Ergänzung zu § 2 Abs. 2 Satz 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Eiterfeld wird bestimmt, dass die Gesamtzahl auf maximal neun zu pflanzender Laubbäume begrenzt wird und der Bestand hierbei angerechnet werden kann. Darüber hinaus wird abweichend von § 2 Abs. 2 Satz 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung bestimmt, dass eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen nicht erforderlich ist, wenn stattdessen eine randliche Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen erfolgt. Mit den von der gemeindlichen Satzung abweichenden Vorgaben kann der begrenzten Grundstücksgröße und den besonderen Anforderungen an die Herstellung der künftigen Stellplatzanlage für die bestehenden und geplanten Nutzungen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus kann darauf hingewiesen werden, dass seitens der Marktgemeinde Eiterfeld gegenwärtig bereits eine Neufassung der gemeindlichen Stellplatz- und Ablösesatzung vorbereitet wird.

## 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Ortsteil Eiterfeld nördlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) und der Straße Im Leibolzgraben sowie im Norden und Osten begrenzt durch die Straßen Friedländer Weg und Eisenacher Weg, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Straße Eisenacher Weg. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

## 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. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurde vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigelegt ist. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Ferner wird auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

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

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

## 6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Darüber hinaus wird auf das der Bauleitplanung nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verwiesen, im Rahmen dessen bezogen auf das konkrete Bauvorhaben auch die immissionsrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen und des Betriebsablaufes nachzuweisen ist und diesbezüglich gegebenenfalls erforderliche Regelungen getroffen werden können.

## **7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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

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

## **8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **Wasserversorgung**

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

### **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwasserentsorgung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 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.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

**Wasserschutzgebiete**

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

**Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

**Bodenversiegelung**

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

**9 Altlasten und Bodenbelastungen**

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

## 10 Denkmalschutz

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

## 11 Bodenordnung

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

## 12 Kosten

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

## 13 Verfahrensstand

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

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**: \_\_\_\_ – \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

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: \_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_.

---

## /Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 29.05.2017
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 29.05.2017

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