

Gemeinde Reichelsheim



7. Änderung Bebauungsplan RH 19
„In der Stried“
Begründung

- ENTWURF -

20.06.2024

INHALT

I. Begründung	3
A Allgemeines	3
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
B Planerische Grundlagen	4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	4
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen.....	6
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	6
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
7. Immissionssituation.....	7
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	7
9. Denkmalschutz	7
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	7
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange	8
C Plankonzept.....	8
D Festsetzungen des Bebauungsplans	8
1. Art und das Maß der baulichen Nutzung	8
2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen	10
3. Stellplätze und Nebenanlagen	10
4. Verkehrsflächen	10
5. Wasserabfluss und Versickerung.....	11
6. Örtliche Bauvorschriften.....	11
7. Einfriedungen.....	11
8. Grünordnung.....	12
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
E Auswirkungen der Planung	13
1. Allgemeine Vorprüfung nach UVPG	13
2. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	16
3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	16
4. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	18
F Bodenordnung	18
II. Pflanzempfehlung	19

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Ein in der Gemeinde Reichelsheim ansässiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungssortiment (Discounter) plant die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 300 m². Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes RH 19.2 „In der Stried“ (2. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“). Um die Erweiterung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da das geplante Vorhaben die bisher festgesetzte Verkaufsfläche überschreitet.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) erfolgen. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG in Kap. I.E.1) besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000-Gebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche wird nicht überschritten. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Sudetenstraße im Südosten des Hauptortes Reichelsheim und umfasst die Flurstücke Nrn. 155, 156 und 157/1, in der Flur 10, Gmkg. Reichelsheim.

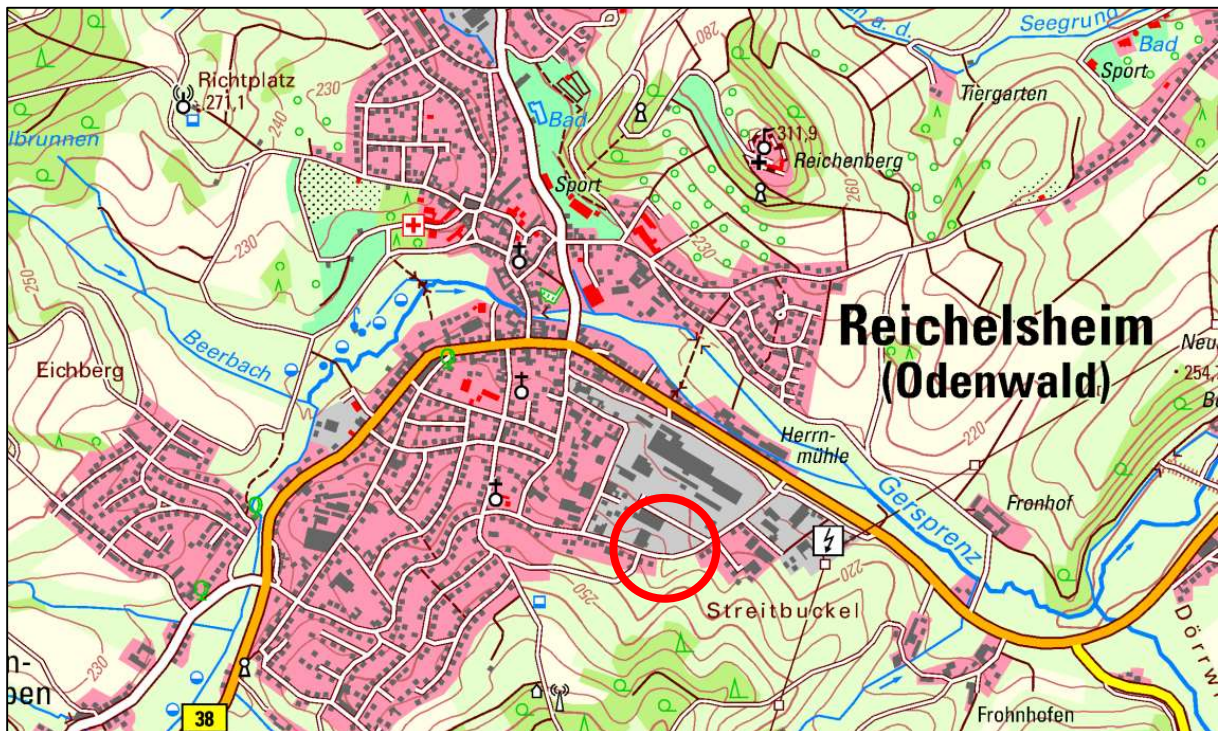


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans RH 19 „In der Stried“ (Kartengrundlage: DTK25 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von einem Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungssortiment (Supermarkt),
- im Osten und Süden von der Sudetenstraße und
- im Westen von einem Geschäftsgebäude.

Der Geltungsbereich ist ca. 0,52 ha groß. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Südosten des Hauptortes Reichelsheim im beplanten Bereich nach § 30 BauGB und ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb sowie ihm zugeordneter Stellplätze einschließlich der Erschließungsflächen bebaut. Die Erschließung erfolgt über die Sudetenstraße, hier besteht eine Zu- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes.

Entlang der Grenzen des Plangebietes sind Gehölzbestände in Form von Baumreihen (v.a. Berg-Ahorn), mehrreihigen, freiwachsenden Hecken sowie einem flächigen Gehölzbestand im Osten vorhanden.

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 220 m ü. NHN im Osten und 229 m ü. NHN im Südwesten. Das Bestandsgebäude liegt auf einer Höhe von ca. 226,5 m ü. NHN, die Stellplatzanlage auf einer Höhe zwischen 225,0 m im Osten und 226,5 m ü. NHN im Westen. Der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken wird im Wesentlichen über eine bis zu 2,0 m hohe Mauer entlang der südwestlichen Grundstücksecke sowie über Böschungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen abgefangen.

Im nördlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen, südlich der Sudetenstraße befinden sich Wohngebäude bzw. noch unbebaute Baugrundstücke, die gemäß Bebauungsplan RH 19 „In der Stried“ als Mischgebiet ausgewiesen sind.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) festgehalten. Der LEP wurde am 13.12.2000 genehmigt und seitdem viermal geändert. Das gesamte Gemeindegebiet von Reichelsheim wird dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) zugeordnet und liegt innerhalb des forstlichen Vorzugsraums, der sich über weite Teile Südhessens erstreckt.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011), der Reichelsheim als Unterzentrum ausweist. Gemäß dem Grundsatz G3.2.3-2 sollen in den Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Die Karte zum Regionalplan Südhessen weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus, es grenzt aber an ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ an.

Gemäß dem Ziel Z3.4.3.2 ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. 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 auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung kann

für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters, dessen Verkaufsfläche von derzeit 700 m² gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan RH 19.2 „In der Stried“ (2.Änderung) auf 1.000 m² erweitert werden soll. Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, ist voll erschlossen und von Bestandsbebauung umgeben. Er befindet sich in einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu bestehenden Wohngebieten, die nächste Bushaltestelle befinden sich in ca. 615 m fußläufiger Entfernung (vgl. auch Kap. I.B.6).

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit sind nicht zu erwarten. Das Bestandsgebäude wird in Richtung Osten nur geringfügig erweitert, die Stellplatzanlage wird lediglich ertüchtigt und angepasst, die Lage der Zu- und Abfahrt wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl erfolgt nicht. Verkehrszunahmen sind aufgrund der geringfügigen Erweiterung daher nicht zu besorgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, entsprechend der Vorprüfung zum Einzelfall nach UVPG (siehe Kap. E 1) besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Begrenzung der Sortimente auf den Nahversorgungsbedarf sowie auf maximal 10% zentrenrelevanten Randsortimente sind zudem keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten (vgl. Z3.4.3-5).

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim (bekannt gemacht am 04.09.2020) ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans RH 19 bereits als Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

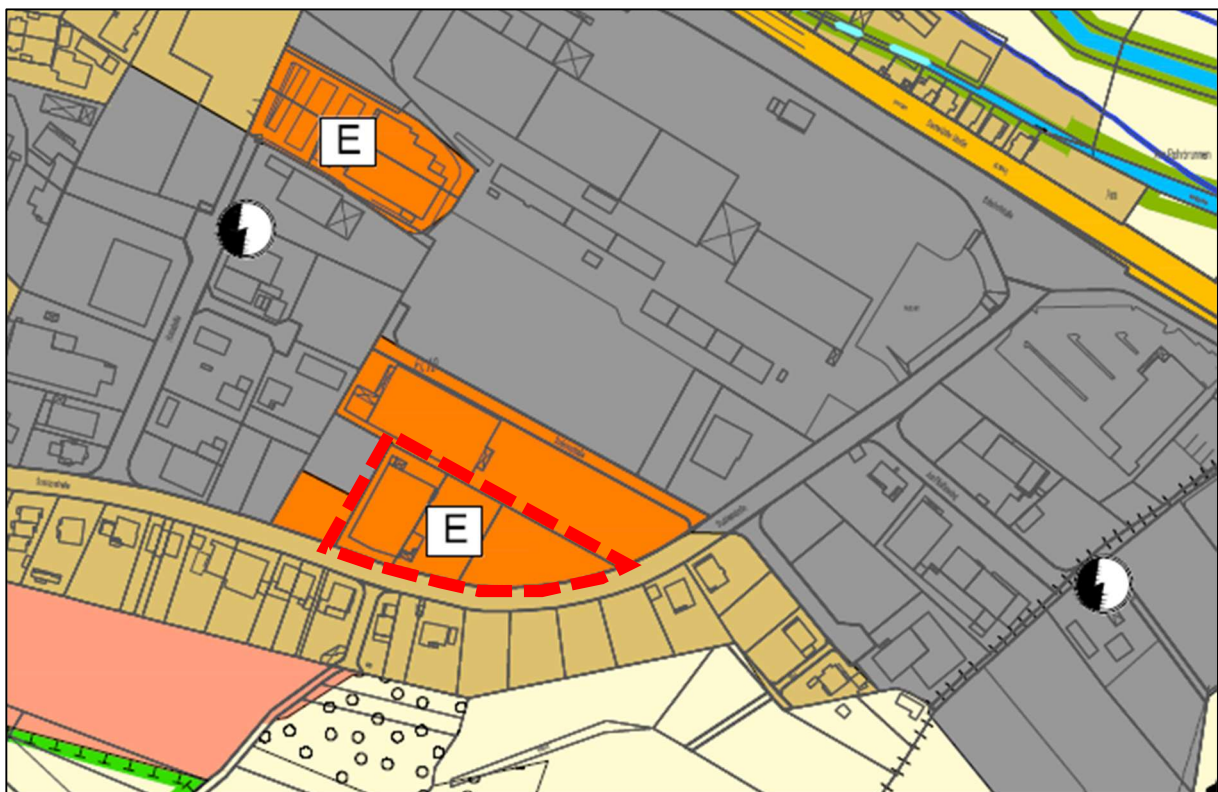


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim (Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ ist mit rot gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 sind lediglich bereits überplante und in Anspruch genommene Flächen betroffen. Die Planung entspricht dem Gebot der Innenentwicklung. Die Planung dient der Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes. Eine Standortverlagerung auf eine ggf. noch nicht bebaute bzw. landwirtschaftliche Fläche kann dadurch vermieden werden.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes richtete sich vor Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung nach § 30 BauGB und den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes RH 19.2 (2. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“).

Im derzeit für das Plangebiet noch rechtskräftigen Bebauungsplan RH 19.2, der mit seiner Bekanntmachung am 27.03.1998 in Kraft trat, war ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Die Bruttogeschossfläche des Verbrauchermarktes war auf max. 1.200 m², die Verkaufsfläche auf max. 700 m² begrenzt. Die GRZ war mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Zudem wurden Pflanzgebote und Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen getroffen.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Sudetenstraße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt befindet sich im Süden, deren Lage in der 7. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 unverändert festgesetzt wird.

Das Plangebiet ist auch im Hinblick auf die Infrastruktur bereits vollständig über die in der Sudetenstraße verlaufenden Sparten erschlossen.

Bei der vorliegenden Planung ist die ÖPNV-Anbindung insbesondere in Bezug auf den Einzugsbereich des Lebensmittel-Discounters von Bedeutung. Die Verbindungen in andere Gemeinden bzw. an Bahnhöfe mit Regionalverkehr sind dafür weniger relevant.

Die Buslinien ab der Haltestelle „Reichelsheim (Odw.), Firma Freudenberg“ fahren in Kombination mit dem Rufbus-System die umliegenden Haltestellen innerhalb des Kernortes Reichelsheim sowie die Haltestellen in den nahegelegenen Ortsteilen der Gemeinde Reichelsheim mindestens im 60-Minuten-Takt, in den Hauptverkehrszeiten meist auch im ca. 30-Minuten Takt an. Somit wird der Bedienstandard HLS I+ (Hauptlinien-Standard), der gemäß „Nahverkehrsplan für den Odenwaldkreis 2019-2024“ (Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH, Michelstadt, Sept. 2018) für den Kernort Reichelsheim vorgesehen ist, nahezu erreicht. Gemäß dem Nahverkehrskonzept wurde für Siedlungen im Odenwaldkreis (mit Ausnahme der Kernstädte mit Innerortslinien-Standard) ein Richtwert von max. 600 m und ein Grenzwert von max. 800 m für einen Haltestelleneinzugsbereich definiert. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Bushaltestelle „Reichelsheim (Odw.), Firma Freudenberg“ beträgt ca. 615 m. Vor dem Hintergrund der zuvor genannten Richtwerte kann die fußläufige Erreichbarkeit zwischen Plangebiet und nächster Bushaltestelle somit als ausreichend beurteilt werden.

7. Immissionssituation

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von Gewerbenutzungen und Verkehrslärm aus dem Umfeld ein. Aufgrund des geringen Schutzanspruches des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind erheblich nachteilige Lärmbeeinträchtigungen, die auf das Plangebiet einwirken, nicht zu besorgen.

Im Urplan des Bebauungsplanes RH 19 oder auch der hier geltenden 2. Änderung wurden für die zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen hinsichtlich der von Ihnen ausgehenden Lärmemissionen festgesetzt. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters und der Tatsache, dass die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht wird, somit keine Veränderung der Frequentierung zu erwarten ist und die Lage der Zufahrt und der Anlieferzone gleich bleibt, ist nicht von einer Verschlechterung der Bestandsituation bzw. von höheren Lärmemissionen auszugehen.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren (Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld bestehen keine Bau- und Kulturdenkmäler.

Bodendenkmale oder archäologische Funde sind nicht bekannt. Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und entwässert über einen Mischwasserkanal. Da es lediglich um eine Bebauungsplanänderung für ein Grundstück mit Bestandsbebauung geht, ist eine Änderung der Entwässerung nicht vorgesehen.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Land- oder forstwirtschaftliche Belange sind keine berührt.

C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittel-Discounters vor. Ziel der Erweiterung ist die großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation. Zu diesem Zweck soll das bestehende Gebäude in Richtung Osten geringfügig erweitert werden, der Rohbau (Bodenplatte und der überwiegende Teil der Außenwände) bleibt erhalten. Die bestehende Stellplatzanlage wird nur ertüchtigt und angepasst (z.B. Errichtung von Ladestationen für E-Autos). Die bestehende Zu- und Abfahrt an der Sudetenstraße bleibt bestehen.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

In der bisherigen 2. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 war bereits ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Hier war die Zweckbestimmung noch als „Wohn- und Geschäftshaus mit Verbrauchermarkt“ definiert. Die Bruttogeschossfläche des Verbrauchermarktes war auf max. 1.200 m², die Verkaufsfläche auf max. 700 m² begrenzt. Zudem war das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ mit 0,4, einer GFZ mit 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

In der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes wird wieder ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Eben dort sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Die Beschränkung der Verkaufsfläche stellt sicher, dass keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht, was aufgrund der beschränkten und von anderen Einzelhandelsbetrieben funktional getrennten Fläche des Plangebiets auch nicht zu erwarten wäre. Zudem werden damit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden unterbunden. Da Discounter in der Regel eine höhere Flächenleistung als Vollsortimenter aufweisen, können nachteilige Auswirkungen bereits bei kleinerer Verkaufsfläche auftreten, die aber hier ausreichend beschränkt ist. Daher sind auch keine weiteren Festsetzungen im Hinblick auf die Betriebsarten Vollsortimenter oder Discounter erforderlich.

Darüber hinaus werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente getroffen. Die Sortimentsliste entspricht der des Regionalplans Südhessen (Begründung des Regionalplans zu Z3.4.3-4). So sind ausschließlich Sortimente der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf zulässig. Der gängigen Praxis der Einzelhandelsbetriebe entsprechend wird zudem festgesetzt, dass Betriebe auf bis zu 10% der zulässigen Verkaufsfläche ein sog. Randsortiment mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten anbieten dürfen. Dieses Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen. Diese Wechselbezüglichkeit besteht darin, dass als Randsortiment nur solche Waren in Betracht kommen, die – wie schon dem Begriff *Randsortiment* zu entnehmen ist – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen, sowie eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des

Kernsortiments haben (vgl. Urteil des OVG NRW vom 22. Juni 1998; Az.: 7a D 108/96.NE). Allein schon aufgrund der Beschränkung der Verkaufsfläche für das Randsortiment wird dieses dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Nur unter Beachtung dieser Wechselbeziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das der jeweiligen Branche zuzuordnende Randsortiment über.

Tabelle 1: Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Begründung zum Regionalplan Südhessen (Ziel Z3.4.3-4)

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Um Packstationen, die per Definition nicht dem Einzelhandelsbetrieb dienen bzw. diesem nicht als Nebenanlage zugeordnet werden können, grundsätzlich zu ermöglichen, werden diese auf dem Baugrundstück allgemein zugelassen, aber in Ihrer Grundfläche (6 m²) und ihrer maximalen Höhe (3 m) begrenzt, damit sie ihren untergeordneten Charakter behalten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine maximale Geschossfläche (GF) von 1.400 m² und eine maximale Oberkante von Gebäuden von 235,50 m ü. NHN bestimmt.

Das Bestandsgebäude weist derzeit eine Geschossfläche von ca. 1.200 m², ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe von 234,90 m ü. NHN auf. Durch die Festsetzung wird eine geringfügige Erweiterung der Geschossfläche ermöglicht, die für die Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich ist. Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante sichert die Bestandshöhe und vermeidet damit eine wesentliche Erhöhung, so dass sich auch das zukünftige Gebäude in die

Umgebung einfügt. Auch die Festsetzungen zu technischen Aufbauten gewährleisten das Einfügen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Nebenanlagen) sowie durch Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie (vgl. hierzu § 19 Abs. 5 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies sichert die bestehende Stellplatzanlage, für die eine Überschreitung der GRZ von nur 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend gewesen wäre. Zudem gewährleistet die Festsetzung, dass dennoch mindestens 20% des Baugrundstückes nicht bebaut oder versiegelt werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich dabei am Gebäudebestand und der geplanten Erweiterung.

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind ungeachtet der Baugrenzen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von § 6 HBO auf 0,2 H, mindestens 3 m in Anlehnung an die Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt. Wenn die 3 m zu Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden können, besteht nach § 6 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 auch die Möglichkeit, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen und Abstände nicht angerechnet werden.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr soll wie im Bestand oberirdisch untergebracht werden, weshalb entsprechende Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt werden. Damit kann z.B. auch die erforderliche Lade-Infrastruktur für Elektro-Autos innerhalb dieser Flächen realisiert werden.

Die randlichen Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist ein Werbeschild, das zur besseren Wahrnehmbarkeit des Einzelhandelsbetriebes auch in den randlichen Flächen positioniert werden darf, sowie Einfriedungen. Hinsichtlich der zulässigen Maße von Werbeschildern und Einfriedungen sind die Festsetzungen § 6 Örtliche Bauvorschriften sowie § 7 Einfriedungen zu berücksichtigen.

4. Verkehrsflächen

Um die Lage der bestehenden Zu- und Abfahrt an der Sudetenstraße zu sichern, wird diese in ihrem Bestand festgesetzt.

Im Ursprungs-Bebauungsplan ist die Sudetenstraße als Erschließungsstraße bereits als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass diese nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden musste.

5. Wasserabfluss und Versickerung

Klarstellend werden hier wesentliche Vorgaben aus dem WHG mit festgesetzt. Gerade bei der Versickerung von (unbelasteten) Niederschlagswässern sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten.

Bei Stellplätzen und Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit wasserundurchlässigen Belägen zu erstellen sind und das anfallende Niederschlagswasser möglichst seitlich zu versickern ist. Dies sichert die entsprechende Reinigung über die bewachsene Oberbodenschicht.

Bei einer geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Urplan sowie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Stried“ wurden keine Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden in der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes einige grundlegende Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf Dach- und Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen, getroffen. Wesentlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild wie beispielsweise blendende Blechdächer, ortsuntypische Dachformen (z.B. Tonnendach, Zeltdach) sowie aggressive, den Verkehr beeinträchtigende Werbung werden durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

So sind hier Sattel- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig, aber auch Flachdächer, die auch begrünt werden können. Dabei ist die Dacheindeckung (außer bei begrünten Dächern) ausschließlich mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in gedeckten Farben auszuführen. Damit wird berücksichtigt, dass das Gewerbegebiet vom nördlich gelegenen Hang unterhalb des Schlosses Reichenberg aus gut einsehbar ist, und mit den Festsetzungen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden können. Zu gedeckten Farben zählen solche, die sich nicht durch zu glänzende Oberflächen (z.B. manche engobierte Ziegel) auszeichnen und sich an den typischen Rot- und Brauntönen des Ausgangsmaterials Ton oder den dunkleren Grau- und Anthrazittönen von Betondachsteinen orientieren.

Zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft sind Gauben auf einem Dach zudem einheitlich zu gestalten. Das bezieht sich u.a. auf die Gaubenform (z.B. nur Schlepp-, Giebel- oder Spitzgauben auf einem Dach), die Verwendung der gleichen Neigung der Dachflächen der Gauben, die gleiche Größe der Gauben und deren Lage auf dem Dach in einer Flucht.

Werbeanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ausnahme hiervon stellt die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dar, hier ist nur ein Werbeschild, das bereits im Bestand vorhanden ist, zulässig.

7. Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu ermöglichen und ein möglichst harmonisches Ortsbild zu wahren, sind Zäune als Einfriedungen ohne umlaufende Sockel auszuführen und nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und bis in einer Höhe von 1,80 m zulässig. Für Einfriedungen aus Laubgehölzen gilt diese Höhenbegrenzung nicht.

Einfriedungen oder Sichtschutzelemente aus Mauern (einschließlich Gabionenwände) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die zum Abfangen von Geländeunterschieden grenznah errichtet werden. Auch diese Festsetzungen dienen der Erhaltung des Ortsbildes.

8. Grünordnung

Durch grünordnerische Festsetzungen soll eine angemessene Durchgrünung des Sondergebietes und somit auch ein Beitrag zum natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation sowie der Förderung der biologischen Artenvielfalt sichergestellt werden.

Für die nicht befestigten Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird in Anlehnung an § 8 HBO festgesetzt, dass sie als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten sind. Schotterungen zur reinen Gestaltung von Freiflächen sind somit ausgeschlossen.

Die bestehenden Einzelbäume innerhalb der Stellplatzanlage sowie entlang des südlichen Randes des Geltungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt, da sie gut entwickelt sind, und mit einzelnen Neupflanzungen ergänzt. Ziel ist hier die Erhaltung der straßenparallelen Baumreihe sowie eine Durchgrünung der Stellplatzflächen. Der flächige Gehölzbestand entlang der westlichen und nördlichen Ränder des Geltungsbereiches werden mittels der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist außerdem mindestens ein Baum (siehe Pflanzempfehlung im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume, auch diejenigen, die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt sind, können hierauf angerechnet werden. Bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 5.234 m² wären somit 18 Bäume zu pflanzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Zudem ist das Plangebiet schon jetzt überwiegend bebaut und versiegelt. Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen ist somit nicht erforderlich.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen wurden entsprechende Festsetzungen zur Ausbildung von Glasflächen getroffen. Fensterflächen ab einer Größe von 5 m² sind entsprechend vogelschonend auszubilden. Als mögliche Maßnahmen zählen hierzu z.B.

- der Einsatz von Vogelschutzglas,
- der Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases,
- die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas),
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad),
- das Montieren von Insektenschutzgittern oder
- vergleichbare bauliche Maßnahmen.

Aus Gründen des Insektenschutzes wurde zudem die Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung festgesetzt. Es wurden entsprechende Maßgaben zur Lichttemperatur und der Wellenlänge der eingesetzten Leuchtmittel sowie zur Abstrahlung getroffen.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeine Vorprüfung nach UVPG

Die vorliegende Planung fällt nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Nr. 18.8 „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“, da eine Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² festgesetzt wird und das Vorhaben somit einen Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG erreicht bzw. überschreitet.

Dieser Prüfwert wurde theoretisch bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ erreicht, da dort ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt und die zulässige Geschossfläche mit maximal 1.200 m² bestimmt wurde. Im baulichen Bestand wird diese Geschossfläche durch untergeordnete Vorbauten sogar leicht überschritten. Allerdings trat diese Bebauungsplanänderung bereits am 27.02.1998 in Kraft, die relevanten Anpassungen an der Anlage 1 des UVPG hingegen wurden erst zum 03.08.2001 wirksam.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl GRZ für das Sondergebiet wieder mit 0,4 festgesetzt und die zulässige Geschossfläche erhöht und beträgt nun 1.400 m². Es ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Abschnitt 1 des UVPG erforderlich und wurde auch durchgeführt (Voraussetzung für eine Verfahren nach § 13 a BauGB).

Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz wiedergegeben.

Kriterien der Vorprüfung		Bewertung der Auswirkungen
1. Merkmale des Vorhabens Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens,	zulässige Geschossfläche des Einzelhandelsvorhabens 1.400 m ²
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Der Bebauungsplan „In der Stried“ wurde bereits 1989 rechtskräftig und war damals bereits schon teilweise bebaut. Innerhalb des BP „In der Stried“ bestehen weitere Einzelhandelsbetriebe, die aber separat organisiert sind, so dass keine kumulativen Effekte zu erwarten sind. Gewerbliche Betriebe in der Nachbarschaft müssen ihrerseits die einschlägigen Vorschriften zum Immissionsschutz einhalten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Planung erfolgt auf überwiegend bereits genutzten und schon überbauten oder versiegelten Flächen. Hier keine Neuinanspruchnahmen und auch keine nachteiligen Effekte auf die genannten Schutzgüter.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	Abfälle entstehen in erster Linie in Form von Verpackungsmaterialien (Folie, Pappe) soweit sie nicht recycelt werden, sowie in Form von hausmüllähnlichen Abfällen. Gefährliche Abfälle entstehen keine.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Im Vergleich zum Status quo ergeben sich durch die Planung keine neuen Umweltverschmutzungen

Kriterien der Vorprüfung	Bewertung der Auswirkungen
	oder Belästigungen. Insbesondere sind keine höheren Lärmemissionen zu erwarten, da sich die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht, keine Veränderung der Frequentierung zu erwarten ist und die Lage der Anlieferzone gleich bleibt.
<p>1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p> <p>1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien, 1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p>	Bestehen keine.
<p>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.</p>	Nicht zu erwarten.
<p>2. Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
<p>2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),</p>	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Reichelsheim am Rand eines größeren Gewerbegebietes. Die Flächen werden derzeit schon von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt.
<p>2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),</p>	Im Änderungsbereich liegen überwiegend bereits genutzte und schon überbaute oder versiegelte Flächen vor. Eine Neuinanspruchnahmen der genannten Ressourcen und Schutzgüter tritt nicht in relevantem Maße auf.
<p>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p>	
<p>2.3.1 NATURA 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	Ausreichende Abstände, nicht relevant.
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,</p>	Ausreichende Abstände, nicht relevant.
<p>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutz-</p>	Nicht vorhanden.

Kriterien der Vorprüfung	Bewertung der Auswirkungen
gesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Ausreichende Abstände, nicht relevant.
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Ausreichende Abstände, nicht relevant.
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Ausreichende Abstände, nicht relevant. Lage außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen.
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht relevant.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht relevant.
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Keine Auswirkungen auf das Baudenkmal „Schloss Reichenberg“.
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Die Auswirkungen gehen nicht über den derzeitigen Status quo hinaus. Lärmimmissionen betreffen in erster Linie die direkte Nachbarschaft, wobei nur südlich der Sudetenstraße Wohnbebauung vorhanden ist.
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Nicht gegeben.
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Keine erheblichen Auswirkungen.
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Unvorhergesehene Auswirkungen sind nicht wahrscheinlich bzw. nahezu ausgeschlossen.

Kriterien der Vorprüfung	Bewertung der Auswirkungen
3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	Einzelhandelsbetrieb besteht schon. Die Auswirkungen sind dauerhaft (Flächenversiegelung, Lärmimmissionen), die aber auch im Bestand schon vorhanden sind.
3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Der Bebauungsplan „In der Stried“ wurde bereits 1989 rechtskräftig und war damals bereits teilweise bebaut. Innerhalb des BP „In der Stried“ bestehen weitere Einzelhandelsbetriebe, die aber separat organisiert sind, so dass keine kumulativen Effekte zu erwarten sind. Gewerbliche Betriebe in der Nachbarschaft müssen ihrerseits die einschlägigen Vorschriften zum Immissionsschutz einhalten.
3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Diese Möglichkeiten wurden bereits genutzt, wie z.B. Lage der Anlieferzone abseits von schutzwürdigen Nutzungen oder eine Nutzung schon versiegelter Flächen.

Aufgrund der oben durchgeführten Ermittlungen und Bewertungen ist zu sagen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu besorgen sind. Hier ist insbesondere von Bedeutung, dass im Änderungsbereich bereits ein Einzelhandelsbetrieb besteht und nur eine geringfügige Erhöhung der Geschossfläche angestrebt wird. Es besteht damit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich.

2. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Demnach ist für diese zusätzlichen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes, sind im Geltungsbereich der 7. Änderung im Vergleich zum Status quo ohnehin keine bzw. kaum neue Eingriffe zu erwarten. Das Plangebiet ist schon jetzt bebaut und versiegelt.

3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen, die grundsätzlich aber erst auf Vorhabenebene ansetzen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich. Somit kann frühzeitig auf Hinweise reagiert und die Planungen angepasst bzw. entsprechende Untersuchungen veranlasst werden.

Entlang der Ränder des Plangebietes der 7. Änderung sowie verteilt im Bereich der Stellplatzanlage befindet sich Baum- und Strauchbestand. Aufgrund der Nutzung und der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur

Habitats häufiger Arten (Ubiquisten) des Siedlungsbereichs. Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten ggf. auch Fledermäuse, die innerhalb des Plangebietes potentielle Quartiermöglichkeiten sowie Nahrungshabitats finden können.

Am 18.06.2024 erfolgte daher eine eingehende Prüfung des Plangebiets, insbesondere des bestehenden Gebäudes des Nahversorgers, auf Lebensstätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen. Aufgrund der baulichen Ausprägung (fehlende Spaltquartiere oder Nischen, verschlossene Traufen und Ortgänge) konnten keine Brutvorkommen oder Fledermausquartiere festgestellt werden. Haussperlinge (*Passer domesticus*) brüten aber z.B. in den umliegenden Gebäuden in der Nachbarschaft. Aufgrund des jungen Alters der Bäume im Plangebiet weisen diese auch noch keine Baumhöhlen oder anderweitig nutzbaren Strukturen für höhlenbrütende Vogelarten oder baumbewohnende Fledermäuse auf.

Besondere Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie von Wirbellosen, die dem speziellen Artenschutzrecht unterliegen, können aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen (z.B. fehlende Laichgewässer) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch Wuchsorte geschützter Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Vorkommen anderer geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz, sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Auch für die anderen Arten, für die der spezielle Artenschutz eben nicht gilt, die im Rahmen der Bebauungsplanung aber dennoch zu berücksichtigen sind, werden aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen keine besonderen Vorkommen erwartet.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann. Bei Vogelarten, die offene Nester anlegen, wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden, da zum einen ein Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird, zum anderen sich am südlichen Ortsrand von Reichelsheim ausreichend Gehölzstrukturen befinden. Ein Verbotstatbestand (vgl. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG) liegt somit nicht vor. Höhlenbäume oder Brutvorkommen bzw. Fledermausquartiere an Gebäuden befinden sich keine im Plangebiet.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird ebenfalls nicht einschlägig, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzichtszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt angebracht. Eine Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern oder Fledermäuse ist aufgrund fehlender Vorkommen derzeit nicht zu erwarten. Er könnte sich aber grundsätzlich (z.B. auch bei späteren Umbaumaßnahmen) durch eine Verlegung des Gebäuderück- oder -umbaus ebenfalls in den Zeitraum von Oktober bis Februar oder geeignete Vergrämungsmaßnahmen umgehen lassen.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) könnte auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen, ist derzeit aber nicht erkennbar. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

4. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Auswirkungen auf das ca. 300 m entfernt gelegene FFH-Gebiet „Oberläufe der Gersprenz“ (6319-302) sind aufgrund der dazwischen liegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen nicht zu erwarten. Somit können erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

5. Klimaschutz und -anpassungen

Vor dem Hintergrund des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und den hier festgelegten Klimaschutzzielen sind die Klimaschutzbelange als öffentliches Interesse auch in kommunalen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch ist dies u.a. in § 1a Abs. 5 verankert. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Eine Nachverdichtung und ggf. Bebauung von bisherigen Freiflächen wird grundsätzlich zu negativen Effekten auf das Lokalklima wie u.a. Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten führen. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und versiegelt ist und die geplanten Gebäudehöhen nur geringfügig höher als im Bestand sind, wird es zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Luftaustausch und das Lokalklima kommen. Die Übernahme und Ergänzung von Maßnahmen zur Grünordnung (u.a. Baumerhalt) und die damit verbundene Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung begrenzen zudem die Auswirkungen. Ebenso tragen die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dazu bei.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie Luft-Wärmepumpen bzw. klimafreundlicher Heizungen, ist möglich, wird im Bebauungsplan jedoch nicht verpflichtend vorgeschrieben. Den bundes- bzw. landesweiten Vorgaben des Gesetzgebers soll hier nicht vorgegriffen werden, insbesondere da derzeit im Rahmen der laufenden Aktualisierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konkrete Regelungen zum Anteil der Erneuerbaren Energien, zu Übergangsfristen und Ausnahmen formuliert werden und diese in absehbarer Zeit greifen dürften.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

II. PFLANZEMPFEHLUNG

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus Petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, Stellplatzanlagen etc.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmäne'	
'Wöbers Rambour'	
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche'	
'Große Grüne Reneklode'	
'Hauszwetsche' in Typen	

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen, Rahmenpflanzungen etc.

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten: Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme: mind. 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, 1 Stück pro 1,5 m²