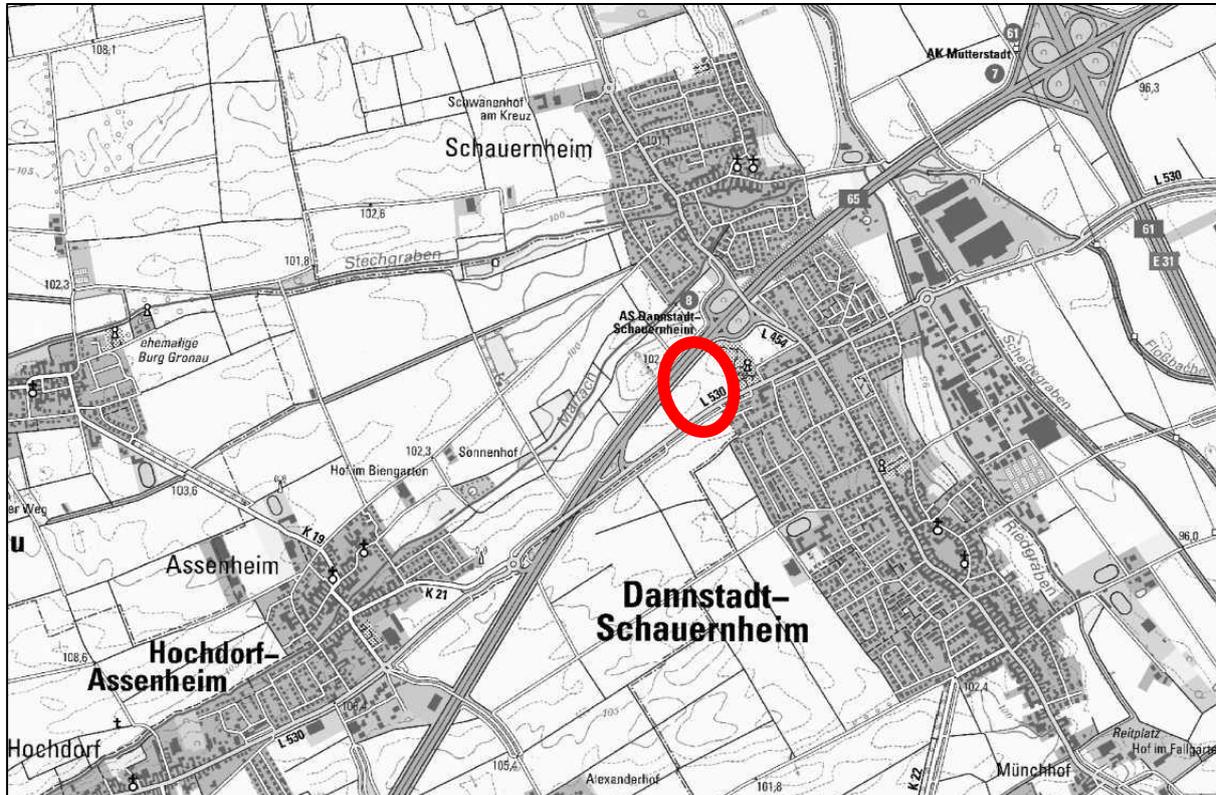


ORTSGEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM



Quelle: LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„EINZELHANDELSMARKT NÖRDLICH DER L530 AN DER GEMARKUNGSGRENZE ASSENHEIM-DANNSTADT“

MIT VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

08.12.2016



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- u. Erschließungsplan wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am am	23.07.2015 06.11.2015
Frühz. Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes (§ 3 (1) BauGB)	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	16.11.2015 27.11.2015
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	03.11.2015
Annahme- u. Entwurfsbeschluss		am	24.02.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	20.06.2016 20.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.06.2016
Annahme- u. Entwurfsbeschluss		am	20.09.2016
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	24.10.2016 07.11.2016
Erneute Beteiligung d. Behörden und sonstigen TöB (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	14.10.2016
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	08.12.2016
	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- u. Erschließungsplan wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	08.12.2016

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung	Der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- u. Erschließungsplan stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen. Dannstadt-Schauernheim, _____ Bürgermeisterin		
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- u. Erschließungsplan in Kraft getreten. Dannstadt-Schauernheim, _____ Bürgermeisterin	am _____	

Genehmigungsvermerke

Genehmigung durch die Kreisverwaltung	am _____
Genehmigungsvermerk	
Bekanntmachung der Genehmigung	am _____
Dannstadt-Schauernheim, _____ Bürgermeisterin	



INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
3	Verfahren	5
II	VORGABEN	6
1	Formelle Planungsvorgaben	6
1.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein- Neckar	6
1.2	Flächennutzungsplan	6
1.3	Zielabweichungsverfahren	6
1.4	Naturschutz nach § 44 BNatSchG	7
2	Informelle Planungsvorgaben	8
2.1	Einzelhandelskonzept	8
III	Bestand	9
IV	PLANUNGSVORHABEN	10
1	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
2	Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes	11
2.1	Baulich – räumliches Konzept.....	11
2.2	Freiflächenkonzept.....	12
2.3	Verkehrskonzept	12
2.4	Sonstige Maßnahmen und Konzepte	13
V	UMWELTBERICHT	14
1	Themenbezogene Darstellung der Auswirkungen und Konflikte	14
1.1	Boden.....	14
1.2	Wasser	14
1.3	Klima/ Luft	15
1.4	Landschaftsbild/ Erholung.....	15
1.5	Arten/ Biotope	16
1.6	Mensch.....	16
1.7	Kultur- und Sachgüter	16
2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	17
VI	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	19
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
1.1	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3 a BauGB	19
1.2	Art der baulichen Nutzung	20
1.3	Allgemein zulässige Nutzungen.....	20
1.4	Maß der baulichen Nutzung.....	20
1.5	Bauweise.....	21
1.6	Stellplätze.....	21
1.7	Immissionsschutz.....	21
1.8	Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22

1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
2.1	Dächer.....	23
2.2	Werbeanlagen.....	23
2.3	Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücke.....	23
VII	UMSETZUNG	24
1	Kosten	24
2	Bodenordnung	24

Anlagen:

- 1.1 Grünordnungsplan
(Büro Jahnke, Pfedelbach, 10.10.2016)
- 1.2 Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffs- Ausgleichsbilanz
(Büro Jahnke, Pfedelbach, Stand 10.10.2016)
- 1.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
(Büro Jahnke, Pfedelbach, 27.08.2015)
- 2 Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- 3 Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Ingenieurbüro Greiner, Gemering, 21.01.2016)
- 4 Auswirkungsanalyse Lebensmittelvollsortimenter
(GMA, Ludwigsburg, 26.04.2016)
- 5 Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Neubau Verbrauchermarkt Hochdorf-Assenheim
(Posselt und Zinkgraf Prospektionen GbR, Marburg an der Lahn, 08.09.2016)
- 6 Geotechnischer Bericht
(Ingenieurgesellschaft ICP, Rodenbach, 03.08.2015)

I EINLEITUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Westen der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, auf dem Gemeindegebiet von Hochdorf-Assenheim, ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² einschließlich eines Backshops und der notwendigen Erschließungsflächen und Stellplätzen geplant. Anlass für diese Planung ist die Absicht, die örtliche Nahversorgung im Bereich Lebensmittel in der Verbandsgemeinde langfristig zu sichern. Der geplante Standort befindet sich am südwestlichen Rand von Dannstadt-Schauernheim westlich angrenzend an den Friedhof und nördlich der L 530, jedoch auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim. Auf dem Friedhof befindet sich eine dichte Gehölzpflanzung, die bisher die Randbegrünung zur freien Landschaft bildete und nun den Friedhof gegen das Marktgrundstück abschirmt. Das Plangebiet ist über die L530 sehr gut an das vorhandene Straßensystem angebunden. Zusätzlich ist durch die Bushaltestelle am Friedhof eine kurze Verbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Für den Neubau sind nur wenige Eingriffe innerhalb der Straßenverkehrsfläche erforderlich, wodurch eine kurzfristige Realisierung des Vorhabens möglich ist. Das Plangebiet umfasst ca. 1,19 ha der Gemarkung Hochdorf-Assenheim und wird derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Baum- bzw. Strauchbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die derzeit in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim angesiedelten Einzelhandelsmärkte verfügen über nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionen. Zudem wurden im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Stellplätze sowie die Warenpräsentation der Märkte im Einzelhandelskonzept¹ der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim erhebliche Defizite festgestellt. Aufgrund der festgestellten Defizite empfiehlt das Gutachten die Realisierung eines zukunftsfähigen und an moderne Kundenansprüche angepassten Lebensmittelvollsortimenters. Durch die Ansiedlung eines solchen modernen Lebensmittelvollsortimenters können die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse ins Umland in die Verbandsgemeinde zurückgeholt werden.

Der Entwicklungsstandort am Westrand des Siedlungsgebietes von Dannstadt-Schauernheim auf der Gemarkung von Hochdorf-Assenheim befindet sich bezogen auf die gesamte Verbandsgemeinde in zentraler Lage und ist aus allen Ortsgemeinden schnell zu erreichen. Durch die zentrale Lage bietet sich das Plangebiet als zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort an. Zudem sind die Grundstücksgröße und der Zuschnitt ideal zur Realisierung eines zeitgemäßen Nahversorgers. Nach langjähriger Abstimmung und eingehender Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten und Alternativen an allen denkbaren Standorten im Gebiet der Verbandsgemeinde kommt das Einzelhandelsgutachten zu dem Resultat, dass das Plangebiet den einzigen Standort zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters als Versorgungsstandort für die gesamte Verbandsgemeinde darstellt.

¹ GMA, Stand: Juni 2015

Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vorliegt und der Markt die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Entwicklung des Marktes planungsrechtlich zu sichern und langfristig zu steuern. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Hochdorf-Assenheim beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt nördlich der L 530 an der Gemarkungsgrenze Assenheim-Dannstadt“ aufzustellen, um eine zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich zu ermöglichen und das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim umzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Versorgungssituation der Bewohner weiterhin gesichert. Im Parallelverfahren wird durch die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Darstellung des Flächennutzungsplans geändert. Da die FNP- Änderung teilweise den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung widerspricht, wurde zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 1,19 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim und umfasst die Grundstücke mit der Flst. Nr. 299/1, 300/1, 301/1, 302/1, 304/2 und 304/3 der Gemarkung Hochdorf-Assenheim.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die A 65,
- Im Osten durch den bestehenden Friedhof (Flst. Nr. 756/2) = Gemarkungsgrenze Hochdorf-Assenheim/ Dannstadt-Schauernheim,
- Im Süden durch die Südgrenze der L 530,
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flst. Nr. 305/1.

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt. Bei der geplanten Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes handelt es sich um ein projektiertes Vorhaben der Kutter Bauunternehmung GmbH & Co. KG mit Sitz in Memmingen. Da der Vorhabenträger sich nachweislich die Verfügungsrechte an den Grundstücken gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich.

Die Flurstücke 299/1, 300/1, 301/1, 302/1, 304/2 und 304/3 der Gemarkung Hochdorf-Assenheim befinden sich im Privatbesitz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden auf Grundlage der Projektplanung der archi.tec GmbH entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Zusätzlich wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhaben-

träger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren nach §§ 13 und 13 a BauGB kann nicht angewendet werden. Nach § 2 a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Zusätzlich ist mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ nach § 10 BauGB zu erarbeiten.

II VORGABEN

1 Formelle Planungsvorgaben

1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein- Neckar

Da die Vorhabenfläche u.a. im Regionalplan als landwirtschaftliche Vorrangfläche und als regionaler Grünzug sowie als Gebiet mit besonderer klimatologischer Bedeutung ausgewiesen ist, wurde zur Realisierung dieses Standortes ein Zielabweichungsverfahren von den Freiraumschutzziele sowie den landesplanerischen Zielen durchgeführt. Zudem ergibt sich aufgrund der Lage des Plangebietes auf der Gemarkung von Hochdorf-Assenheim ein Widerspruch zu dem Zentralitäts- und Integrationsgebot, weshalb auch von diesen Zielen ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet wurde.

1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Um den erforderlichen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Somit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Da die FNP- Änderung teilweise den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung widerspricht, wurde, wie bereits erwähnt, ein Antrag auf Zielabweichung eingereicht.

1.3 Zielabweichungsverfahren

Die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim hat mit Schreiben vom 25.05.2016, das der oberen Landesplanungsbehörde von der Kreisverwaltung des Rhein- Pfalz- Kreises mit Schreiben vom 31.05.2016 zugeleitet wurde, die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des LEP IV und des ERP Rhein- Neckar 2014 beantragt. Die obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 13.06.2016 den beteiligten Stellen im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der Äußerungen der Verfahrensbeteiligten gibt es folgendes Ergebnis:

Danach geht im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, dem Ministerium des Innern und für Sport, der oberen Bauaufsichtsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Benehmen mit dem Verband Region Rhein-Neckar, der Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz und der oberen Naturschutzbehörde folgende Entscheidung:

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim und für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel nördlich der L 530 an der Gemarkungsgrenze Assenheim-Dannstadt“ wird die Abweichung von den Zielen 57 und 58 des LEP IV sowie von den Zielen 1.7.2.2, 1.7.2.5, 2.1.3 und 2.3.1.2 des ERP 2014 unter folgenden Maßgaben zugelassen:

- 1. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimentmarkts beträgt maximal 1.600 m².*
- 2. Durch Festsetzungen in der Bauleitplanung ist jeder weitere Einzelhandel an dem Planstandort auszuschließen.*
- 3. Das von der Landwirtschaftskammer vorgeschlagene Vorgehen zur Ausweisung einer Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.*

1.4 Naturschutz nach § 44 BNatSchG

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro Jahnke, Pfedelbach), in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt worden sind.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Aufgrund der Lebensraumgestaltung ist davon auszugehen, dass gem. Anhang IV FFH- RL europarechtlich oder national streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten vorübergehend beeinträchtigt werden können. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten ausgeschlossen werden. Vorkommen streng geschützter Amphibienarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, können die vom Vorhaben (potentiell) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermaus- und Vogelarten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher

Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus. Durch die Neuanlage von Ausgleichsflächen durch die Pflanzung von Feldhecken, Einzelbäumen und Neuanlage von Ruderalflächen wird die Habitatqualität im Planbereich wesentlich verbessert.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gem. Anhang IV FFH- RL europarechtlich streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der folgenden geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

2 Informelle Planungsvorgaben

2.1 Einzelhandelskonzept

Im Auftrag der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim erstellte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg, ein Einzelhandelskonzept für die der Verbandsgemeinde angehörigen Ortsgemeinden Dannstadt-Schauernheim, Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung dienen. Ziel war unter anderem die Bewertung des möglichen Entwicklungsstandortes auf der Gemarkung von Hochdorf-Assenheim- allerdings mit funktionaler Anbindung an das Siedlungsgebiet von Dannstadt- Schauernheim.

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Im Vergleich weist die Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim im Lebensmittelbereich in rein quantitativer Hinsicht eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Jedoch wurden insbesondere in qualitativer Hinsicht Defizite bei den ansässigen Anbietern festgestellt, da diese teilweise über nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächen verfügen.
- Entwicklungspotentiale sind insbesondere im Lebensmittelbereich und im Bereich Drogeriewaren vorhanden. Im Lebensmittelbereich entsprechen die ortsansässigen Anbieter z.T. nicht mehr den Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte (z.B. hinsichtlich Standort, Verkaufsfläche, Stellplatzsituation und Anfahrbarkeit).
- Im Rahmen des Konzeptes wurden verschiedene Standorte in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim überprüft. Aus unterschiedlichen Gründen (Verkehrsbelastung, Hochwasserschutz, Landes- und Regionalplanung) konnte keiner dieser Standorte realisiert werden.
- In der Folgezeit wurde neben der Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Lebensmittelstandorten ebenfalls ein zentral gelegener Entwicklungsstandort am Westrand von Dannstadt- Schauernheim auf Hochdorf-Assenheimer Gemarkung hinsichtlich seiner Eignung für einen Nahversor-

gungsstandort geprüft. Darauf aufbauend wurde ein Konzept erstellt, welches neben einer Sicherung von Bestandsorten durch Modernisierungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen ebenfalls die Einrichtung eines zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes in zentraler Lage der Verbandsgemeinde im Bereich des Entwicklungsstandortes Westrand Dannstadt zulässt. Dort könnte ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500- 1.600 m² VK realisiert werden.

III Bestand

Das ca. 1,19 ha große Plangebiet am südwestlichen Rand von Dannstadt- Schauernheim auf der Gemarkung Hochdorf-Assenheim besteht derzeit aus Ackerflächen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet grenzt im Osten an den bestehenden Friedhof. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der A 65 im Norden und der L 530 im Süden ist das Gebiet vorbelastet. Im Westen grenzen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Gebiet ist weitgehend eben. Durch die ackerbauliche Nutzung sowie der unmittelbaren Nähe zur A 65 weist der Geltungsbereich eine geringe Wertigkeit auf. Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Lediglich nach Osten schließt sich eine artenreiche Feldhecke als Eingrünung des bestehenden Friedhofes an.

Das Plangebiet ist über die im Süden verlaufende L 530 an das Straßennetz und die Verbindungsstraße zwischen Dannstadt-Schauernheim und Hochdorf-Assenheim angeschlossen. Dazu wird eine zusätzliche Linksabbiegespur eingerichtet, so dass der Markt für Kunden sicher und leicht mit dem PKW zu erreichen ist. Östlich des Plangebietes, an der Überquerung der Autobahn, ist eine Ab- und Auffahrt zur Autobahn vorhanden.

Das Marktgrundstück reicht von der L530 im Süden bis zur Autobahn im Norden. Das Gebäude wird jedoch mit dem erforderlichen Abstand von 40 m zur Autobahn im nördlichen Bereich platziert. Südlich des Gebäudes sind die Parkplätze angeordnet. In der Abstandsfläche zwischen Autobahn und Gebäude wird eine Grünfläche hergestellt und damit die landwirtschaftliche Fläche aufgewertet. Diese Fläche wird für den Eingriff-/ Ausgleich herangezogen.

Auf der Ostseite schirmt eine dichte Gehölzhecke den Friedhof gegen das Marktgrundstück ab. Diese Hecke liegt auf dem Friedhofgrundstück. Sie wird auf der Marktseite verbreitert, so dass die direkte Einsicht nicht gegeben ist und ein ausreichender Pietätsabstand gewahrt bleibt.

Abb. 2: Luftbild Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland- Pfalz

IV PLANUNGSVORHABEN

1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Konzept des Vorhabenträgers stellt sich wie folgt dar:

Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan, archi.tec GmbH, Stand 13.10.2016

2 Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

2.1 Baulich – räumliches Konzept

Der Vorhabenträger, die Kutter Bauunternehmung GmbH & Co. KG aus 87700 Memmingen, plant am Westrand von Dannstadt-Schauernheim auf der Gemarkung Hochdorf-Assenheim, den Neubau eines Lebensmittelmarktes, in dem Artikel des täglichen Bedarfs verkauft werden sollen. Das Marktgebäude wird in abweichender Bauweise mit einer max. Gebäudelänge bis 73 m im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einem Mindestabstand zur Autobahn errichtet. Die Kundenparkplätze

sind im Süden des Grundstücks angeordnet und beinhalten neben behindertengerechten auch zwei Eltern/ Kind- Stellplätze.

Der Markt soll über eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² verfügen, um den Anforderungen an moderne Nahversorgungseinrichtungen zu entsprechen, wodurch der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Zusätzlich werden alle notwendigen Anlagen wie Lager-, Technik- und Sozialräume sowie eine Anlieferung im Osten realisiert.

2.2 Freiflächenkonzept

Zur grünordnerischen Gestaltung und Gliederung des Gebietes sowie zur Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Landschaftsraum sind unterschiedliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgesehen.

Um eine Zuführung des nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers in eine Rückhalte- und Versickerungsanlage gewährleisten zu können, werden im Plangebiet Grünflächen freigehalten und entsprechend gestaltet.

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, um eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sicherzustellen.

Zur gestalterischen Gliederung des Plangebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas ist die Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, u.a. im Bereich der Stellplätze. Zudem sind die Park- und Stellplatzbereiche wasserdurchlässig herzustellen.

Um einen ausreichenden Pietätsabstand zu dem im Osten angrenzenden Friedhof zu gewährleisten, wird zusätzlich zu der auf dem Grundstück des Friedhofs bestehenden Feldhecke im Osten des Plangebietes ein zusätzlicher Grünstreifen mit Heckenpflanzung realisiert.

2.3 Verkehrskonzept

Der geplante Lebensmittelmarkt wird im Süden über die angrenzende L 530 erschlossen. Für die Neubaufächen sind nur geringe Straßenneubauten in Form einer Linksabbiegespur erforderlich. Um den modernen Kundenansprüchen zu entsprechen, sind die Stellplätze in ausreichender Anzahl (insgesamt ca. 100 Stück) im Süden des Plangebietes angeordnet, um eine kurze Anbindung an die L 530 zu ermöglichen. Zusätzlich zu den Standard- Stellplätzen sind behindertengerechte und Eltern/ Kind- Stellplätze geplant. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Verbandsgemeinde besteht eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl von der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wie auch von Hochdorf-Assenheim.

Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes aus Dannstadt ist der bestehende Gehweg nördlich der L 530 sowohl auf Dannstadter Gemarkung zu verlängern, als auch auf Assenheimer Gemarkung herzustellen.

2.4 Sonstige Maßnahmen und Konzepte

2.4.1 Immissionsschutz

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes am westlichen Ortsrand von Dannstadt-Schauernheim zwischen der A 65 und der L 530 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Germering) im Auftrag des Vorhabenträgers (Kutter GmbH & Co. KG) erstellt, um die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen und der umliegenden Bebauung nachzuweisen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet, dem der Schutzanspruch WA zuzuordnen ist und östlich angrenzend ein Friedhof.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen maßgebenden Wohngebäuden im WA- Gebiet der Immissionsrichtwert tags um mindestens 10 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten wird. Die schalltechnische Situation stellt sich somit als unproblematisch dar. Auch auf dem angrenzenden Friedhofsgelände treten keine relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.

Die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel werden eingehalten.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 sind bauliche, technische sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Ladenöffnungszeiten sind auf die Tageszeit zu beschränken.
- Während der Nachtzeit (22:00- 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen einzuhalten. Zudem ist je Nachtstunde die Warenanlieferung durch 1 LKW an der östlichen Anlieferzone bzw. für den Backshop zulässig.
- Die Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

Außenverflüssiger 75 dB(A) tags/ nachts

Außengerät Backshop 75 dB(A) tags/ nachts
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

Im Rahmen der Stellungnahme Nr. 215098/3 vom 21.10.2015 (Ingenieurbüro Greiner) ist zusätzlich eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferungszone zu dimensionieren. Ziel ist die Einhaltung eines Beurteilungspegels nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags im Bereich der ersten Gräberreihe des Friedhofs parallel zu Grundstücksgrenze.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau eines Verbrauchermarktes am westlichen Ortsrand von Dannstadt-Schauernheim, Gemarkung Hochdorf-Assenheim, sofern der genannte Betriebsablauf und die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.

V UMWELTBERICHT

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplans werden in einem Umweltbericht dargelegt, der als gesondertes Dokument dem Bebauungsplan beiliegt (siehe Umweltbericht; Grünordnung und Eingriffs- Ausgleichbilanz, Büro Jahnke, Pfedelbach). Die Ergebnisse des Umweltberichts werden in den folgenden Abschnitten kurz dargelegt.

1 Themenbezogene Darstellung der Auswirkungen und Konflikte

1.1 Boden

1.1.1 Bestand

Der Untersuchungsraum ist naturräumlich der sog. Böhler Lößplatte zugeordnet. Die Bodenbeschaffenheit ist der Bodenart „sandiger Lehm“ zuzuordnen. Es handelt sich um Böden mittleren Ertragswertes, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Er ist mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit einzustufen und eignet sich daher zur Versickerung von Niederschlagswasser.

1.1.2 Auswirkungen

Insgesamt werden ca. 74% der Planungsflächen versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen dabei in diesen Bereichen vollständig verloren. Die Versiegelung und der Verlust der Bodenfunktionen stellen einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

1.2 Wasser

1.2.1 Bestand

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Die Bedeutung des Schutzgutes Oberflächenwasser ist dementsprechend gering. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

1.2.2 Auswirkungen

Durch die Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wird der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers beschleunigt und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Dies stellt einen Eingriff dar, der durch den Bau eines Versickerungsbeckens und Versickerungsanlagen und der damit verbundenen Verdunstung und Versickerung ausgeglichen werden kann.

1.3 Klima/ Luft

1.3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am Rand zwischen freier Landschaft und dem Siedlungsbereich. Es ist gegen Nordosten relativ geschützt, den anderen Windrichtungen jedoch frei ausgesetzt. Spätfröste sind nicht zu erwarten. Insgesamt betrachtet haben die Flächen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft.

1.3.2 Auswirkungen

Durch die Versiegelung eines großen Teils der Kaltluftentstehungsflächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen verändert sich das Mikroklima im Bereich des Plangebietes. Zudem wird es aufgrund der zunehmenden Fahrzeugbewegungen im Gebiet zu einem erhöhten Ausstoß von Luftschadstoffen kommen. Das Mikroklima kann aber innerhalb des Gebietes durch eine intensive Begrünung der nicht bebauten Flächen, der angrenzenden Ausgleichsflächen, Anpflanzung von Gehölzen, Fassaden- und Dachbegrünungen verbessert werden.

1.4 Landschaftsbild/ Erholung

1.4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Dannstadt- Schauernheim und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die A 65, im Osten durch den Friedhof, im Süden durch die L 530 und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sowie der unmittelbaren Nähe zur A 65 weist der Geltungsbereich eine geringe Wertigkeit auf. Im Plangebiet sind keine Besonderheiten wie Sehenswürdigkeiten, etc. ausgewiesen. Es bestehen jedoch Wegeverbindungen in die umgebende freie Landschaft. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholung hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung.

1.4.2 Auswirkungen

Aufgrund der Planung gehen am unmittelbaren Ortsrand Ackerflächen verloren. Durch die Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes mit Einzelbäumen, Hecken und einer zurückhaltenden Farbgestaltung der Fassadenflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert werden.

1.5 Arten/ Biotope

1.5.1 Bestand

Der Geltungsbereich besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen und wurde einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung unterzogen (siehe SAP zum Bebauungsplan, Büro Jahnke, Pfedelbach). Der Biotopwert ist von geringer Bedeutung. Lediglich nach Nordosten schließt sich eine artenreiche Feldhecke als Eingrünung des bestehenden Friedhofes an.

1.5.2 Auswirkungen

Durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes kommt es zu einer weitgehenden Versiegelung der im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen. Damit geht die natürliche Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere für diese Fläche verloren. Der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen kann durch die Begrünung der Randflächen und der Anlage von Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durch die Anlage von Einzelbäumen, Feldhecken und Ruderaflächen am Rande des Plangebietes ausgeglichen werden.

1.6 Mensch

1.6.1 Bestand

Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme an Emissionen zu rechnen. Es wurde deshalb ein Lärmschutzgutachten erstellt. Es bestehen jedoch keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Greiner, Germering). Die Nutzungsmöglichkeit für Jogger, Fahrradfahrer oder Hundehalter wird aufgrund der Freihaltung der bestehenden Wege nicht eingeschränkt. Die Nutzbarkeit der nach Westen angrenzenden Ackerflächen bleibt durch die Offenhaltung der vorhandenen Wege erhalten.

1.6.2 Auswirkungen

Durch den Neubau eines Lebensmittelmarktes muss von einer Zunahme von Schallemissionen, Abgasen, Staub und Gerüchen ausgegangen werden. Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme von Emissionen zu rechnen. Es wird jedoch durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen, dass an der benachbarten schützenswerten Bebauung (südlich der L 530) die Grenzwerte eingehalten werden.

1.7 Kultur- und Sachgüter

1.7.1 Bestand

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung die archäologische Fundstelle Assenheim 25 verzeichnet. Es ist wahr-

scheinlich, dass bei Bodeneingriffen für das Vorhaben weitere archäologische Befunde und Funde angetroffen werden.

1.7.2 Auswirkungen

Eine Zustimmung der Landesarchäologie Speyer ist daher an die Berücksichtigung folgender Punkte gebunden:

Bei allen Eingriffen in den Boden ist die Landesarchäologie Speyer rechtzeitig zu benachrichtigen und die Maßnahmen mit ihr abzustimmen. Die Aushubarbeiten sind mit einem Bagger mit einem Böschungslöffel durchzuführen. Die Kosten für die Baggerarbeiten, den Abtransport des Aushubs und die Absicherung der Baustelle sind vom Bauherrn zu tragen. Die Maßnahmen wurden bereits zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, dem Investor und der Landesarchäologie Speyer abgestimmt.

2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff. Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Durch das Vorhaben kommt es, bedingt durch die Versiegelung, zu Eingriffen in die Schutzgüter. Es ist eine Verschlechterung der Umweltsituation durch die Beeinträchtigungen besonders der Schutzgüter Boden/ Wasser und dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu prognostizieren. Anfallende Niederschlagsmengen sind auf dem Plangebiet zu versickern. Innerhalb des Plangebietes stehen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, die jedoch den Gesamteingriff nicht ausgleichen können.

Bei einer maximalen Ausnutzung der Baugrenzen, sowie den notwendigen Zufahrten, Fußwegen und Stellplätzen ist mit einer Versiegelung von 8.283 m² auszugehen. Durch die neu anzulegende Linksabbiegespur auf der L 530 werden zusätzlich 258 m² neu versiegelt. Insgesamt besteht somit ein Ausgleichsbedarf von 8.541 m². Dabei wird aufgrund der vorhandenen Ackerflächen, mit einem vergleichsweise geringen Biotopwert, von einem Verhältnis für die benötigten Ausgleichsflächen vor Ort von 1:1 ausgegangen.

Durch die Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 und 25 a BauGB (Feldhecken entlang der West- und Ostseite, sowie Magerrasenflächen und die Neupflanzung von Hochstämmen) erfolgt ein Ausgleich von 3.446 m² innerhalb des Plangebietes. Damit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 5.545 m² Fläche, der außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen ist. Aufgrund der Ausgestaltung der Ausgleichsfläche und den mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsfaktoren verringert sich der errechnete Kompensationsbedarf von 5.545 m² auf 4.756 m².

Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten, als Ersatzflächen vorgesehenen Grundstücke werden derzeit als Ackerfläche genutzt und liegen innerhalb des kurz vor dem Abschluss befindlichen Flurbereinigungsverfahrens Schauernheim auf der Gemarkung Schauernheim. Sie befinden sich inmitten des Überschwemmungsgebietes „Floßbach und Nebengewässer“. Aufgrund der Lage in dem Überschwemmungsgebiet wird bei der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt. Nach Westen und Norden schließt ein best. Feldgehölz an. Es handelt sich hierbei um Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 700/4 und 700/5 auf der Gemarkung Schauernheim. Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens wird die Flurstücksnummer 2437/2 lauten.

Geplant ist eine Neuanlage von langgezogenen Feldgehölzstreifen entlang der Ränder der Ausgleichsflächen sowie eine zusammenhängende Sandrasenfläche in deren Mitte und entlang der unmittelbaren Randbereiche (vgl. Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffs- Ausgleichbilanz, S. 18 ff, Manfred Jahnke, Pfdelbach).

Abb. 4: Lageplan externe Ausgleichsfläche



Quelle: LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Abb. 5: Externe Ausgleichsfläche



Quelle: Büro Jahnke, Pfedelbach, Stand: 10.10.2016

Die Festlegung zur Schaffung und Pflege der Ausgleichsflächen ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Ortsgemeinde sicherzustellen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht sowie aus der Relevanzprüfung zur Artenschutzrechtlichen Untersuchung. Es wurden zudem Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen, die von der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim zu veranlassen sind.

VI BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3 a BauGB

Diese bedingte Festsetzung wird entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine allgemeine Festsetzung nach BauNVO zur Art der baulichen Nutzung trifft, zulässig jedoch nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind, die dem Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ festgesetzt. Der Neubau soll an moderne Kundenansprüche und aktuelle Anforderungen an die Nahversorgung angepasst werden. Dementsprechend wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.600 m² festgesetzt.

Durch diese Festsetzung ist der Markt als großflächig einzustufen. Als Nachweis für die Verträglichkeit des Marktes wurde der Entwicklungsstandort im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim geprüft sowie eine Auswirkungsanalyse erstellt. Zusammengefasst kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass sich der gewählte Standort aufgrund seiner Lage sehr gut zur Realisierung eines Nahversorgungsstandortes für die gesamte Verbandsgemeinde eignet. Nach eingehender Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten an allen denkbaren Standorten im Gebiet der Verbandsgemeinde i.S. einer Alternativenprüfung stellt der Standort am Westrand von Dannstadt- Schauernheim auf Hochdorf- Assenheimer Gemarkung den einzigen Standort zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters als Versorgungsstandort dar. Durch die Auswirkungsanalyse wird der Nachweis erbracht, dass sich das Einzugsgebiet sowie die Umsatzverteilung des Marktes fast ausschließlich auf die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim beschränken.

1.3 Allgemein zulässige Nutzungen

Weiterhin sind ergänzende Nutzungen, die zum Betreiben des Marktes erforderlich sind, zulässig. Dies betrifft bauliche Anlagen am Gebäude wie eine Rampe für die Anlieferung, Sozialräume, zusätzliche Treppenanlagen, Vordächer und Stellplätze sowie einen Backshop. Die baulichen Anlagen sind innerhalb des festgesetzten Maßes umsetzbar.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag und wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

1.4.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Sie wird im Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Damit verbleibt sie bei der in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Obergrenze und ermöglicht es, die Bebauung auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

1.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit werden mehrgeschossige Gebäude, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken würden, ausgeschlossen.

1.4.3 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen auf max. 9,0 m soll gewährleistet werden, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt und die Baumasse reguliert werden kann, jedoch ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung des Gebäudes verbleibt. Zudem darf die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone 10,0 m nicht überschreiten.

1.5 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte Rechnung tragen zu können. Danach sind Gebäudelängen bis zu max. 73 m zulässig. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge wie bei der offenen Bauweise von max. 50 m kann nicht eingehalten werden, da sie die Funktionsabläufe innerhalb des Marktes stark einschränken würde.

1.6 Stellplätze

Mit der Festlegung der Fläche für Stellplätze auf dem Grundstück sind im Sondergebiet Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Durch die geplanten großflächigen Bereiche für Stellplätze können künftig ausreichend Kundenparkplätze zur Verfügung gestellt werden und eine an moderne Ansprüche angepasste Parkplatzsituation ermöglicht werden.

1.7 Immissionsschutz

Um die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen und der umliegenden Bebauung und des Friedhofs nachzuweisen, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht bestehen, sofern die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden. Dementsprechend sind die Ladenöffnungszeiten auf die Tageszeit zu beschränken und während der Nachtzeit Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen. Zudem ist die Warenanlieferung durch 1 LKW je Nachstunde zulässig. Die Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind wie festgesetzt zu begrenzen. Um die Schalleistungspegel der an- und abfahrenden Kunden zu minimieren, sind die Fahrgassen des Parkplatzes mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefasterm Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

Von den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann abgewichen werden, wenn sich dadurch mit Nachweis keine Erhöhung der Schalleistungspegel ergibt.

Im Rahmen der Stellungnahme Nr. 215098/3 vom 21.10.2015 (Ingenieurbüro Greiner) ist zudem eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand im Bereich der Anlieferungszone zu dimensionieren. Ziel ist die Einhaltung eines Beurteilungspegels nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags im Bereich der ersten Gräberreihe des Friedhofs parallel zur Grundstücksgrenze. Die Schallschutzwand ist mit einer Länge von 19 m, einer Höhe über Geländeoberkante von 2,5 m und einer Luftschalldämmung von mindestens 24 dB fugenfrei entlang der Begrenzungsmauer der Anlieferzone im direkten Anschluss an das Rampengebäude zu errichten.

1.8 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es, die Sicherung der Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes und die Minimierung der Versiegelung durch verschiedene Maßnahmen sicherzustellen.

Es sind keine Nadelgehölze zulässig, sondern nur standortgerechte, heimische Laubbäume sowie Sträucher und Bodendecker laut Artenliste zu verwenden.

Auf den im Plan festgesetzten Stellen sind zur gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas Laubbäume und bodendeckende Pflanzen und Sträucher gemäß Artenliste in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Zur Sicherung der Baumstandorte sind diese mit einer Grünfläche/ Baumscheibe auszustatten und ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die einschlägigen Regelwerke sind dabei zu beachten.

Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist der in der Planzeichnung eingetragene Sichtwinkel von jeglicher Bebauung dauerhaft auf einer Höhe von 0,80 m freizuhalten und in diesem Bereich dürfen Pflanzungen ebenfalls eine Höhe von 0,80 m dauerhaft nicht überschreiten.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit und für nachtaktive Tierarten ist im Plangebiet eine umweltschonende Beleuchtung wie Natriumdampflampen u.a. zu verwenden.

Zur Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Landschaftsraum und der Verbesserung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten sowie der gestalterischen Gliederung des Gebietes sind im Bereich der Stellplätze Laubbäume entsprechend der Artenliste in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Park- und Stellplatzbereiche sind wasserdurchlässig herzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang der West- und Ostseite die Anlage von Feldhecken vorzunehmen. Entlang der Nord- und Westseite ist die Anlage von Magerrasenflächen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind mit den Anforderungen an einen Verbrauchermarkt abgestimmt und belassen dem Vorhabenträger einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung des Gebäudes.

2.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Einschränkungen für die Werbeanlagen getroffen. Dementsprechend sind an der nordöstlichen Gebäudeseite in Richtung Friedhof keine Werbeanlagen zulässig. Ebenso sind an der nordwestlichen Gebäudeseite, in Richtung Autobahn, Werbeanlagen unzulässig, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. An der südwestlichen Gebäudeseite sind Werbeflächen am Gebäude mit bis zu 25 m² und an der südöstlichen Gebäudeseite mit bis zu 50 m² in der Summe zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausnahmsweise ein freistehender Werbeträger sowie 5 Werbefahnen und ein Zufahrtsschild in den festgesetzten Maßen zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig und am Gebäude angebrachte Werbung darf nicht über den Dachfirst hinausragen. Somit wird aufgrund der Beschränkungen die Größe der Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß festgesetzt.

Um Störungen der benachbarten Gebiete zu vermeiden, sind bei Leuchtreklamen Blitze, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur auf der westlichen – vom Friedhof abgewandten- Seite zulässig. Werbeträger und Fahnenmasten sind so aufzustellen, dass Gehölz- und Baumpflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind innerhalb der Baubeschränkungszone beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen zum Schutz der Verkehrsteilnehmer unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen sind die Mindestabstände der Straßenbaulastträger gem. § 22 Abs. 1 LStrG einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücke

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine Mindestdurchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, sind die unbebauten Flächen, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung frei zu halten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

VII UMSETZUNG

1 Kosten

Die entstehenden Kosten werden gemäß Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

2 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.