Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet West“

3. Änderung

Entwurf

Planstand: 21.06.2019

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: **m.wolf@fischer-plan.de** / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planziel und Planerfordernis ... 4
1.2 Verfahrensstand ... 5
1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes ... 6
1.4 Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 6
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung ... 8
1.6 Verbindliche Bauleitplanung ... 8

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption ... 9

3 Inhalt und Festsetzungen ... 10
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) ... 11
3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) ... 11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) ... 12
3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) ... 12
3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) ... 13

4 Landschaftspflege und Naturschutz ... 13
4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ... 14
4.2 Artenschutz und Schutzgebiete ... 14

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 15
5.1 Überschwemmungsgebiet ... 15
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 15
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 17
5.4 Abwasserbeseitigung ... 17
5.5 Abflussregelung ... 19
5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 20

6 Brandschutz ... 20

7 Verkehrsanlagen ... 22
7.1 Straßenverkehrsflächen ... 22
7.2 Anlagen für ruhenden Verkehr ... 22
7.3 Fußgänger- und öffentlicher Personennahverkehr ... 23

8 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien ... 23

9 Immissionsschutz ... 23

10 Städtebaulicher Vertrag ... 24

11 Erneuerbare Energien ... 24

12 Denkmalschutz ... 25

13 Altlasten, Bergbau, Baugrund und Bodenschutz 25

14 Bodenordnung 26

15 Flächenbilanz 26

16 Kosten 26

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

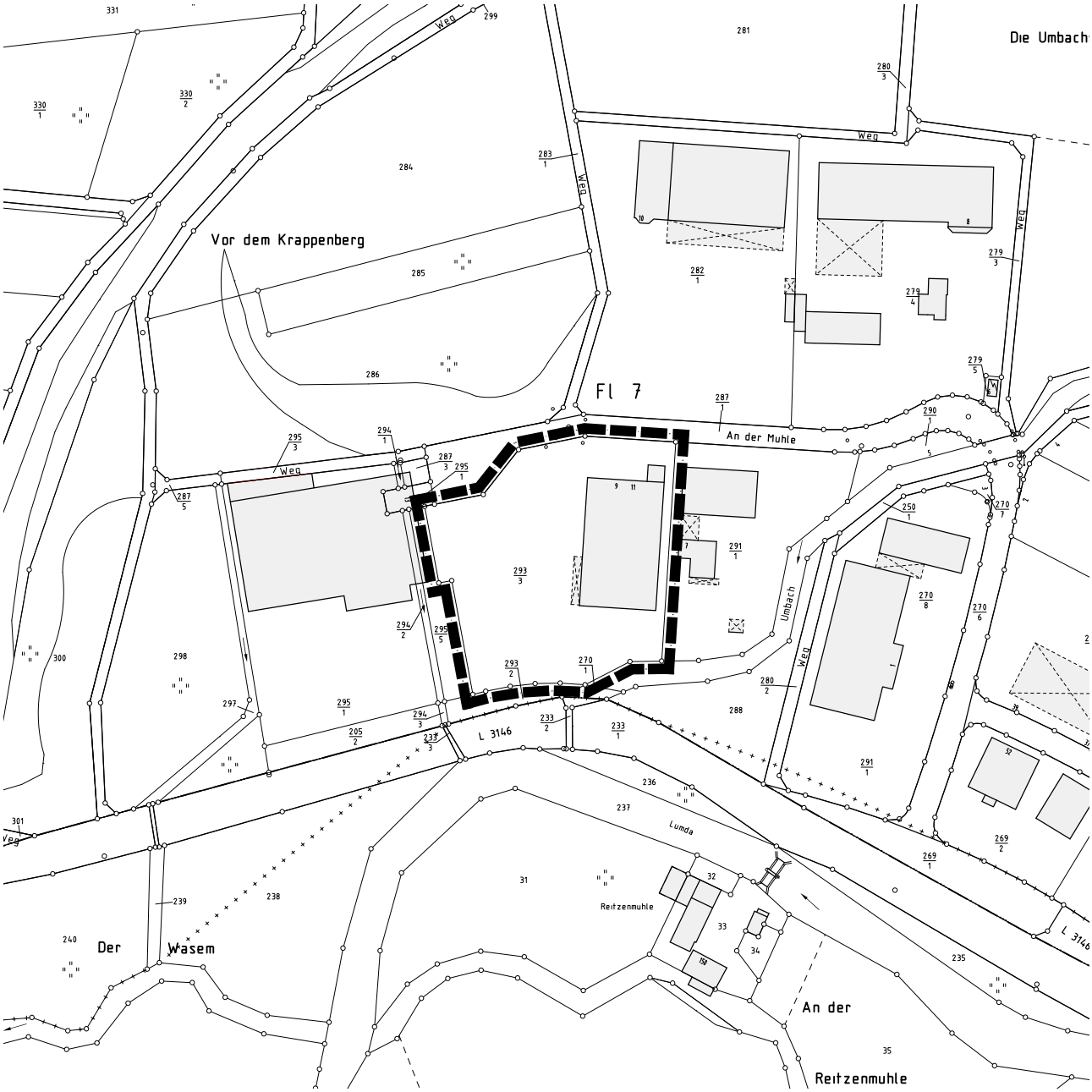


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rabenau hat am 17.05.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ im Ortsteil Londorf beschlossen. Da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befindet bzw. die zu beplanende Fläche nach § 30 BauGB beurteilt werden kann und der Bebauungsplan auch der Nachverdichtung der Grundstücke und Erschließung dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch geändert werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Standortes durch die weitere Ausweisung eines Sondergebietes und der moderaten Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.020 m² für den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Zur Ausweisung gelangt daher ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass kein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Das Ziel der Planung ist zum einen die Erweiterung des im Bereich der Straße *An der Mühle* bzw. im Bereich der Landesstraße L 3146 bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi von gegenwärtig 950 m^2 auf künftig 1.020 m^2 zu vergrößern, insbesondere zum Zwecke der verbesserten Warenpräsentation und Betriebsgestaltung sowie zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in der Gemeinde Rabenau. Der Markt wurde bisher auch schon als Sondergebiet im Sinne des § 11(3) BauNVO ausgewiesen. Zum anderen beabsichtigt die Firma Aldi einen komplett neuen Markt der neuen Generation in Londorf zu errichten, der den neuesten Anforderungen an moderne Märkte auch in Verbindung mit einer modernen technischen Ausstattung entspricht. Insofern wird der bestehende Markt niedergelegt und durch einen kompletten Neubau ersetzt, wobei die räumliche Aufteilung auf dem Grundstück mit dem Zufahrtsbereich von der Landesstraße aus bzw. der Straße *An der Mühle*, den Stellplätzen sowie die Lage des Gebäudes unverändert bleibt.

Die Notwendigkeit der vorliegend begehrten Verkaufsflächenerweiterung begründet sich auch in den Anforderungen an eine weitere Standardisierung der Logistik und der Verbesserung der Warenpräsentation. Standardisierung der Logistik bedeutet in der Regel, dass im Zentrallager „sortenreine“ Warenpaletten gepackt und in die Filiale geliefert werden. Dadurch kann der Arbeitsaufwand im Zentrallager durch einen Verzicht auf aufwendiges Kommissionieren verringert werden. Da hierdurch im Übrigen insbesondere im Bereich der Schnelldreher eine höhere Produktdichte im Verkaufsraum erzielt wird, kann der Umfang der Nachfüllarbeiten in der Filiale und damit auch die körperliche Belastung für die Mitarbeiter reduziert werden. Gleichwohl steigt durch diese Maßnahme der Platzbedarf, da künftig mehr Produkte palettenweise nebeneinander in der Filiale angeboten werden können.

Verbesserung der Warenpräsentation umfasst insbesondere den Aspekt, dass ein Produkt mehrreihig im Regal nebeneinander platziert und damit für den Kunden besser sichtbar wird. Diese Maßnahme erfordert regelmäßig mehr Regalmeter, um die Produkte weniger in der Tiefe sondern mehr in der Breite der Regale anzubieten. Auch zu erwähnen ist ein erhöhter Flächenbedarf zur Präsentation der Werbeartikel auf entsprechenden Aktionsflächen wie auch der Restbestände der vorangehenden Aktionsartikel, um hier keinen „Wühltischcharakter“ entstehen zu lassen. Schließlich sind die, insbesondere auch im Hinblick auf Hygiene und Frische notwendigen, breitflächigeren Auslageflächen für Obst und Gemüse zu nennen. Hierdurch kann

das Stapeln von Warenkisten vermieden, damit Beschädigungen druckempfindlicher Waren reduziert und schließlich auch der Ausschuss verringert werden.

Der Verzicht von hohen Regalen im Verkaufsraum dient der Verbesserung der Übersichtlichkeit. Durch die Umlagerung der hier bisher angebotenen Warensortimente in normale Standregale, die insofern einen erhöhten Flächenbedarf der Filiale begründen, kann die Erreichbarkeit der Produkte bspw. für ältere Menschen verbessert werden. Durch den kompletten Neubau der Filiale kann auch die Raumhöhe gegenüber dem bisherigen Markt deutlicher erhöht und das Einkaufserlebnis verbessert werden. Die Gänge zwischen den Regalen sollen um ca. 50 cm verbreitert werden, damit auch für Rollstuhlfahrer ausreichend Platz gegeben ist. In der Filiale wird auch ein behindertengerechtes Kunden-WC eingerichtet.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2(1) i.V.m § 13a BauGB**	17.05.2019 Bekanntmachung 21.06.2019*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 i.V.m.§ 4(2) BauGB**	Anschreiben 26.06.2019 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 i.V.m. § 3 (2) BauGB**	01.07.2019 – 02.08.2019 Bekanntmachung 21.06.2019*
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 (1) BauGB**	

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Rabenau in der Rabenauer Zeitung.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird und bebaut ist. Der bauplanungsrechtliche Charakter des Innenbereiches liegt im vorliegenden Planverfahren vor.

Geplant ist eine Neuordnung und Nachverdichtung des Grundstücks und der Erschließung, so dass im Sinne des § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) eine weitere Bebauung bzw. ein Neubau im Innenbereich ermöglicht wird. Auf Grund dieses Sachverhaltes gelangt der § 13a BauGB zur Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag nach § 3 Abs.2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet das Flurstück 293/3 in der Flur 7, Gemarkung Londorf. Der Geltungsbereich ist auch aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich und befindet sich westlich der Ortslage Londorfs. Die angrenzenden Nutzungen bestehen im Westen aus der bestehenden Rewe Filiale mit gemeinsamen Parkplatzbereich der Firma Aldi, im Norden und Osten des Plangebietes aus Gewerbebetrieben und im Süden grenzt die Landesstraße und die Lumdaaue bzw. der Mühlgraben an.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,52 ha. Eine detaillierte Auflistung der Flächen findet sich im Kapitel Flächenbilanz.

Derzeit wird das Plangebiet genutzt durch die bestehenden Märkte Aldi und Rewe mit ihren Stellplätzen.

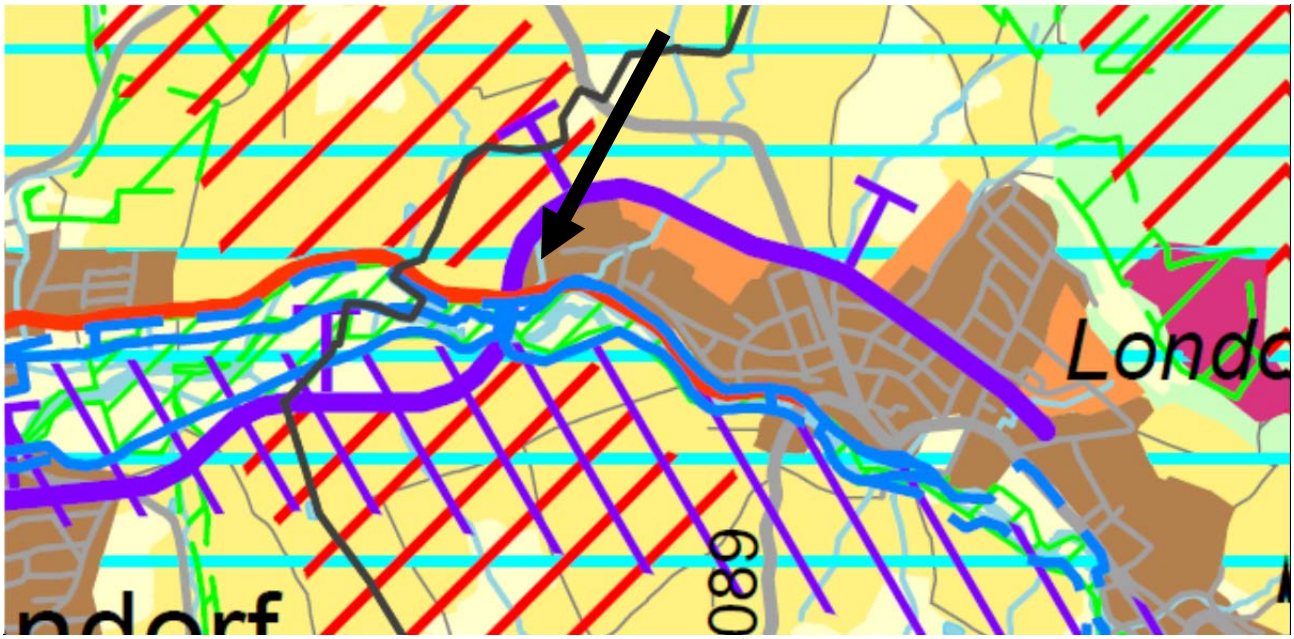
1.4 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sowie der Tatsache, dass es sich hier um einen bestehenden und etablierten Standort für den Einzelhandel handelt, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die derzeit im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche von 950m² soll auf einer Verkaufsfläche von 1.020m² geringfügig erhöht werden, so dass bei der Berechnung der Kaufkraftbindung gemäß den aktuellen Zahlen des Dezernates 31 beim Regierungspräsidium Gießen (Obere Landesplanungsbehörde) sich eine Bindungsquote für die Gemeinde Rabenau von rd. 110% ergibt. Da der Standort bereits vorhanden ist und sich in der Ortslage Londorf etabliert hat (auch im Zusammenhang mit der bestehenden Rewe-Filiale), geht die Gemeinde Rabenau davon aus, dass durch die moderate Verkaufsflächenerhöhung keine raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Gemeinde selbst noch auf die umliegenden Kommunen zu befürchten sind. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahren zu den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wird daher nicht gesehen.

Mit der geplanten moderaten Erweiterung der Verkaufsfläche um 70m² wird der städtebaulich integrierte und seit vielen Jahren etablierte Standort und somit der Einzelhandel, der die Grundversorgung in der Kommune sichert, gestärkt und attraktiver gestaltet. Weiterhin werden Arbeitsplätze erhalten und teilweise auch neu geschaffen. Im Bebauungsplan wird für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bzw. Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Die Lage der Fläche ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des zu erweiternden Lebensmittelmarktes *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar. Gemäß den raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes sind in der im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Londorf ausgewiesenen Gemeinde Rabenau großflächige Einzelhandelsvorhaben jedoch nur ausnahmsweise und unter den in der Zielvorgabe 5.4-3 (Zentralitätsgebot) genannten Voraussetzungen raumordnerisch zulässig. Dies wird im vorliegenden Fall erfüllt. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.4 4 (Kongruenzgebot) müssen sich Einzelhandelsprojekte nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie haben bei Festlegung Ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereiches den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu, dass beim vorliegenden Planverfahren durch die Beteiligung der Nachbarkommunen erfolgt. Durch die Berechnung der Kaufkraftbindung (rd. 110%) kann davon ausgegangen werden, dass die moderate Erhöhung der Verkaufsfläche keine Auswirkungen auf die Nachbarkommunen besitzt.

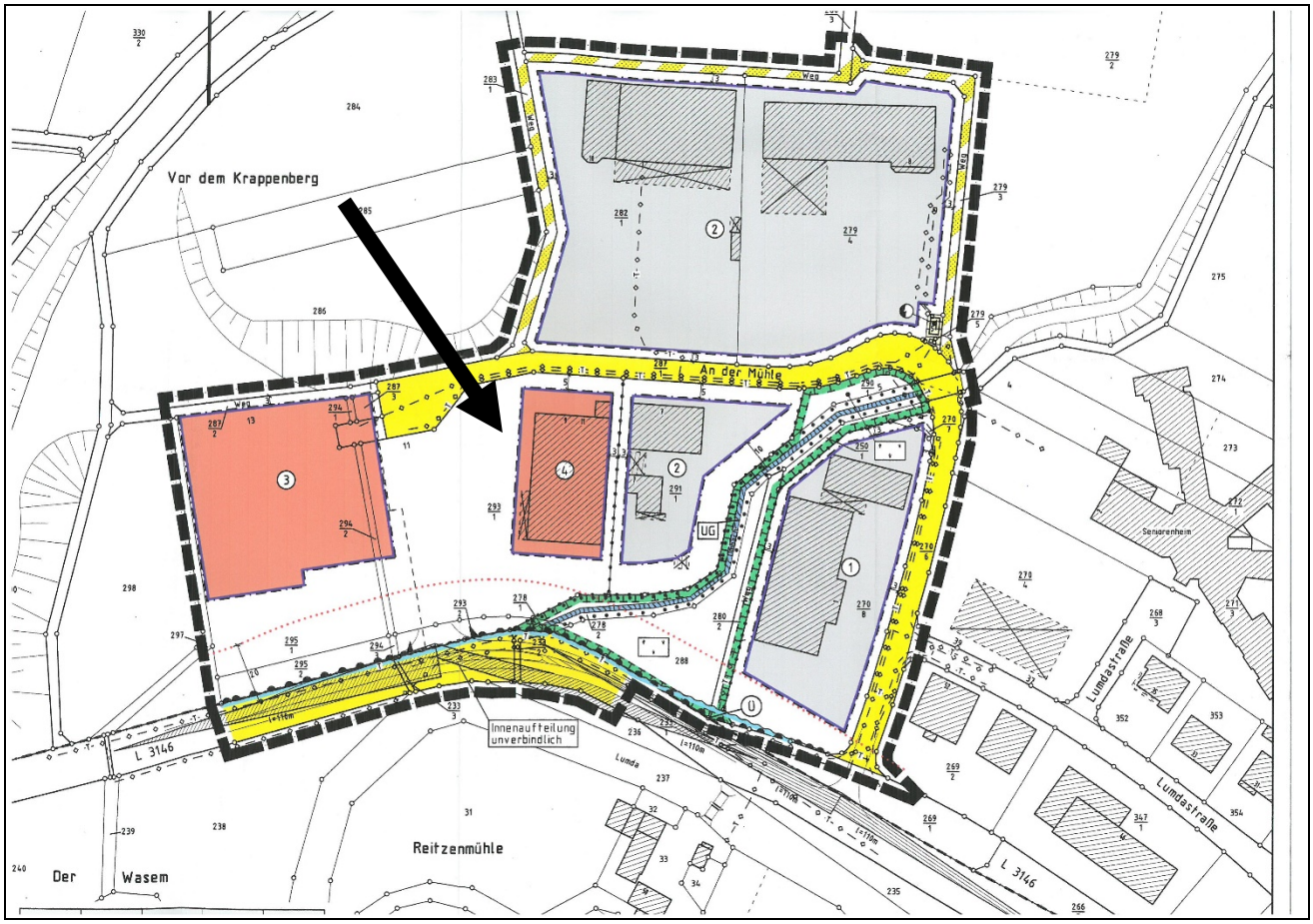
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rabenau stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet West“ – 1.Änderung wurde am 25.09.2008 gefasst. Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und einer Verkaufsfläche von 720 m² fest. Im Rahmen der 2. Änderung wurde die Verkaufsfläche dann auf 950 m² erhöht (Dezember 2011).

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.5 „Gewerbegebiete West“ – 1.Änderung



Quelle: Gemeinde Rabenau / Planungsbüro Holger Fischer, September 2008

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

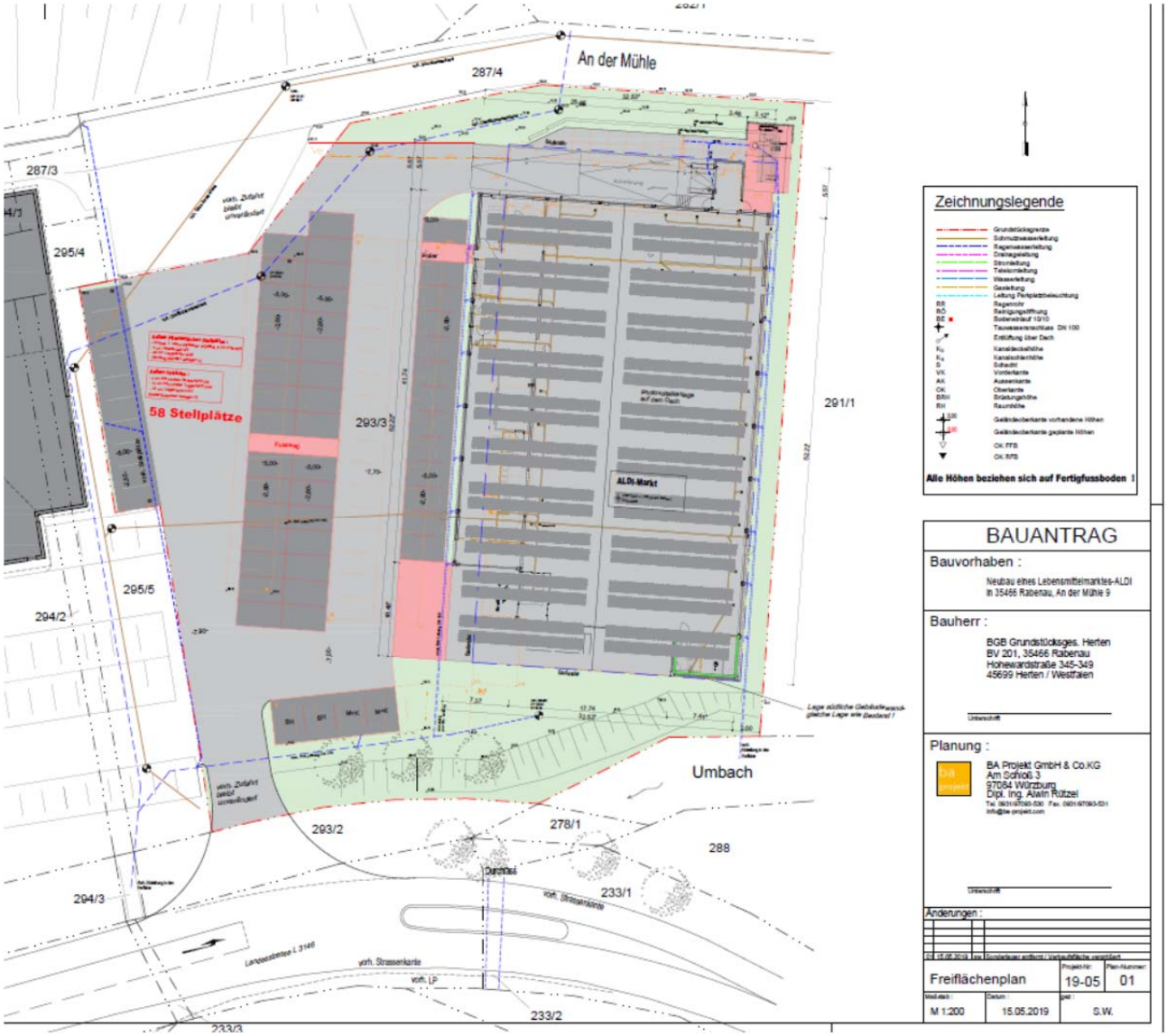
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Standortes durch die Ausweisung eines Sondergebietes und der moderaten Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.020 m² für den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Das Ziel der Planung ist zum einen die Erweiterung des im Bereich der Straße An der Mühle bzw. im Bereich der Landesstraße L 3146 bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi von gegenwärtig 950 m² auf künftig 1.020 m² zu vergrößern, insbesondere zum Zwecke der verbesserten Warenpräsentation und Betriebsgestaltung sowie zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in der Gemeinde Rabenau. Der Markt wurde bisher auch schon als Sondergebiet im Sinne des § 11(3) BauNVO ausgewiesen. Zum anderen beabsichtigt die Firma Aldi einen komplett neuen Markt der neuen Generation in Londorf zu errichten, der den neuesten Anforderungen an moderne Märkte auch in Verbindung mit einer modernen technischen Ausstattung entspricht (zum Beispiel: für die Beheizung des Gebäudes wird keine Primärenergie wie Öl oder Gas verwendet). Insofern wird der bestehende Markt niedergelegt und durch einen kompletten Neubau ersetzt, wobei die räumliche Aufteilung auf dem Grundstück mit dem Zufahrtsbereich von der Landesstraße aus bzw. der Straße *An der Mühle*, den Stellplätzen sowie die Lage des Gebäudes unverändert bleibt. Auch die zentrale Zufahrt für beide Märkte wird nicht verändert, da durch die geringfügige Verkaufsflächenvergrößerung des Aldimarktes mit keinem für die Dimensionierung des Anbindungsbereiches gravierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Die bestehende Flächenaufteilung und Nutzung werden somit auf das neue Vorhaben eins zu eins übernommen. Das Gebiet wird somit weiter über den zentralen Parkplatz der Firmen Rewe und Aldi erschlossen, wobei die Parkplatzgestaltung im Bereich der Aldi Filiale komplett neugestaltet und ausgebaut wird. Dass sich im Osten des Geltungsbereiches befindliche Gebäude wird niedergelegt und exakt in diesem Bereich mit der bestehenden Firstrichtung neu errichtet, allerdings erfolgt eine minimale Erweiterung (Vergrößerung) gegenüber der jetzigen Gebäudeform, so dass der Gebäudegrundriss nach Süden und Südwesten/Westen vergrößert wird. Somit wird das Grundstück eine optimale Raumausnutzung zugeführt und somit mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Aus diesen Gründen ist auch der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden.

Der der Eingangsbereich wird sich weiterhin im Süden des Gebäudes befinden, während die Anlieferungsbereich (Rampe) im Norden des Gebäudes weiterhin vorgesehen ist. Die dort vorhandene Stützmauer zur Straße *An der Mühle* bleibt bestehen. Auch die Grenzabstände der baulichen Anlagen zu den östlich angrenzenden Grundstücken bzw. zu *Umbach* und zur Landesstraße bleiben vom Grundsatz gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

Die bisher festgesetzten textlichen Festsetzungen und gestalterischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden übernommen und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Gleiches gilt für Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.

Abb. 4: Lageplan Erweiterung Aldi (Basis für Bauantrag, BA Projekt GmbH & Co KG, 15.05.2019, Konzept unverbindlich)



3 Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet West“ und der 1. und 2. Änderung werden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ – 3. Änderung ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet unter der lfd. Nr.1 ein Sondergebiet i.S. des § 11 Abs.3 BauNVO Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel aus. Innerhalb des Sondergebietes lfd. Nr. 1 ist ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.020 m² zulässig. Wie bisher auch dürfen Randsortimente auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl, und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß den bisherigen Festsetzungen festgesetzt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene und verträgliche Nutzung ermöglicht.

Grundflächenzahl

Der vorliegende Bebauungsplan setzt weiterhin in dem Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu erwirken. Die zulässige Grundfläche innerhalb der Sondergebiete darf aber durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ= 0,9 überschritten werden (Nachverdichtung).

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 **(Keine Änderungen der Planung).**

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

> Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Ge-

schoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Innerhalb des Plangebiets werden im Bereich Sondergebiete die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II festgesetzt **(Keine Änderungen der Planung).**

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Eine Bauweise wird wie bisher nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb des Plangebiets Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend ist das Baufenster ausreichend dimensioniert, so dass die bereits vorhandenen baulichen Anlagen gesichert sind und den Bauherren noch ausreichend Spielraum in der Stellung der Gebäude verbleibt. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung. Das neue Gebäude nimmt den Platz des bisherigen Gebäudes ein, so dass die Baufenster nur minimal in Richtung Westen und minimal in Richtung Norden verschoben wurden.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser im Grundsatz ermöglichen soll (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, Überfahrung mit Einkaufswagen, Flächen die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrzufahrten etc.). Parkplätze dürfen mit Pflaster ohne Phase befestigt und verlegt werden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und zur Nähe der Gewässer (Umbach, Lumda) ist eine Versickerung des auf den Stellplätzen anfallenden Niederschlagswasser in den südlichen Teilen (30m ab Gewässerrand) nicht zu empfehlen und nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die wasserdurchlässige Befestigung innerhalb des Plangebiets eingeschränkt gewährleistet. Flächen, die der Anlieferung und Anfahrt dienen, sind von der wasserdurchlässigen Befestigung, besonders aus praktischen Gründen, ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB gilt je 10 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste). Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Weiterhin wird zur Anpflanzung von Bäumen auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rabenau verwiesen. **(Keine Änderungen der Planung).**

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wegen der Großflächigkeit der Gebäude wäre auch eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen sinnvoll und könnte für den Eigenverbrauch (z.B. für Beleuchtung und Kälteanlagen) und/oder z.B. über eine E-Ladesäule dem Kunden zur Verfügung gestellt werden.

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung der Einfriedungen sowie der Werbeanlagen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,5m zulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen (Anpflanzung gemäß Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen maximal 0,75m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gemäß Artenliste 3). Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig. Die Festsetzungen erfolgen aus landschaftspflegerischer und lokalklimatischer Sicht. **(Keine Änderungen der Planung).**

Empfehlung (keine Festsetzung):

Lichtwerbungen sollten als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen gestaltet werden. Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben sind zu vermeiden. Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Die Empfehlungen erfolgen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Landesstraße zur allg. Verkehrssicherheit.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens ge-

mäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a und § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt, der auch durch die BauGB-Novellen (u.a. 2011, 2013, 2017) weiter Bestandteil des Gesetzes ist und sich bewährt hat. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (siehe auch Anlage 1 zum UVPG Nummer 18.6.2, die Geschoßflächenzahl wird zwar erfüllt, jedoch befindet sich das Vorhaben nicht in einem bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch). Die Vorprüfung des Einzelfalls ist auch zu dem Ergebnis gekommen, da eine UVP nicht erforderlich ist. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Durch die Änderung der Verkaufsflächengröße sowie die Wiedernutzbarmachung und Optimierung der Stellplatzsituation bzw. der Gebäudegröße kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der über die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgeht, verursacht. Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird über den Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Rechnung getragen

4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen und Flächen werden nicht zugeordnet, Begründung siehe Kapitel 4.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Rabenau und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Fläche und Nutzung durch bauliche Anlagen sind keine Strukturen vorhanden, die § 44 BNatSchG geschützt sind. Die vorhandenen und auch künftig verbleibenden Grünflächen, vor allem zum Gewässer, bleiben durch die Planung unberührt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich randlich im Bereich der Landesstraße an einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lumda. Da in diesem Bereich allerdings keine baulichen Veränderungen vorgesehen werden oder neue Baugebietes ausgewiesen werden, sondern lediglich die vorhandene Erschließung des Gebietes dokumentiert wird, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf verändert sich nicht grundlegend durch die Planänderungen.

Deckungsnachweis

Es wird davon ausgegangen, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung weiterhin gedeckt werden kann, da diese weitestgehend bereits Bestand ist und aufgrund der Lage im Innenbereich.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und im Bauantragsverfahrens.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbands Lollar-Staufenberg- WSG-ID 531-072 (StAnz. 22/1991, S. 1380). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen des Bebauungsplanes (Festsetzung 2.1ff.) und bei den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen des Bebauungsplanes (Festsetzung 2.1ff.) und bei den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

ZLS

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbands Lollar-Staufenberg- WSG-ID 531-072 (StAnz. 22/1991, S. 1380). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich der *Umbach*, der durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht tangiert wird. Der erforderliche 5 m breite Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz wird bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich der *Umbach*, der durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht tangiert wird.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich der *Umbach*, der durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht tangiert wird. Der erforderliche 5 m breite Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz wird bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits weitestgehend Bestand. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung (Abwasserbeseitigung) ausgegangen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist weitestgehend Bestand. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Das anfallende häusliche und / oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage zuzuführen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.
Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne der § 9 Absatz 1, Ziffer -4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Landkreises zu beantragen.
Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasserbeseitigung ist weitestgehend Bestand. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung. Die Nutzung des anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Marktes (zum Beispiel für die Freiflächenbewässerung) ist jedoch aus hygienischen Gründen nur sehr eingeschränkt möglich.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung

des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist aufgrund der Innerortslage allerdings nur eingeschränkt möglich. Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und der unmittelbaren Nähe der Gewässer Umbach und Lumda wird eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Gewässer kritisch gesehen. Insofern wurde eine Festsetzung mit aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze auf einer Tiefe von 30 m ab Gewässerrand nicht versickert werden darf. Zulässig ist jedoch Pflaster ohne Fase

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung ist weitestgehend Bestand.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird geprüft. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Vorflutverhältnisse

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die bisher versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplätze und Anlieferungsbereiche) werden zum jetzigen Planungszeitpunkt optimiert und neugestaltet. Eine Flächenrücknahme oder Entsiegelung von Bereichen ist nicht möglich.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[1] :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Brandschutz

Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen und Wendemöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Der Löschwasserbedarf und die Sicherstellung sind zu prüfen.

[1] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der der Lage zu den Gewässern und der Lage im Wasserschutzgebiet als kritisch beurteilt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 07.07.2018 ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

2 - Begriffe
3 - Allgemeine Anforderungen
4 - Das Grundstück und seine Bebauung
5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
6 - Abstandsflächen und Abstände
14 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sondergebiet (SO) und für das Mischgebiet (MI)

- ➔ der angegebene Geschossflächenzahl von 1,2
- ➔ der max. zulässigen II Vollgeschossen
- ➔ beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

96 cbm/h = 1.600 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschiebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.
Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Landkreis in Gießen festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Landkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 14 –Brandschutz- verwiesen.

7 Verkehrsanlagen

7.1 Straßenverkehrsflächen

Die angrenzenden Straßen im Bebauungsplan sind bereits Bestand. Sie sind ausreichend für den vorhandenen und zukünftigen Verkehr dimensioniert.

Die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Verkehrsmengen werden sich in einem überschaubaren Rahmen halten, da der Markt bereits im Bestand ist und nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Kundenverkehrs gerechnet wird. Die Zufahrtsregelung bleibt identisch.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil,

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Aufgrund der südlich angrenzenden Landesstraße L 3146 kommen Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone zur Ausweisung (jeweils 20 m vom äußeren Fahrbahnrand (Außenrand). Auf die Vorgaben des § 23 HStrG wird verwiesen.
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil Dillenburg einzuholen, in allen anderen Fällen ist eine Genehmigung zu beantragen.

7.2 Anlagen für ruhenden Verkehr

Grundsätzlich können im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die einzelnen Nutzungen angeboten werden. Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, zumal durch eine Extrasignatur die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze im Bebauungsplan festgelegt ist

7.3 Fußgänger- und öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad vor allem über die Straße *An der Mühle* und *Lumdastraße* gut erreichbar.

Das Gebiet ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich auf Höhe der Einmündung Sälzerstraße / Landesstraße, Entfernung knapp 600 m. Über die *Lumdastraße* und die Straße *An der Mühle* ist die Filiale zu erreichen. Somit ist das Gebiet angebunden und auch für Nutzer des ÖPNV´s erreichbar.

8 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Nachfolgende Erkenntnisse liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt über Versorgungsleitungen im Plangebiet vor. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH sowie Stromversorgungsleitung der Mittelhessen Netz GmbH.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung einzelner Hausanschlüsse empfehlen wir ein Leerrohr mit mindestens 50 mm Durchmesser zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das TK-Netz der Telekom sich rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline, Tel. 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Plangebiets stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen Sondergebiet zu den bereits vorhandenen Nutzungen (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Gewerbegebiet) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend durch die 3. Änderung nicht zu erwarten, zumal dieser bereits etablierte Standort bisher zu keinen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen geführt hat.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz II

Die Lichtimmissionsrichtlinie ist bei der Anbringung von Beleuchtung und beleuchteten Werbekörpern zu beachten.

Hessen Mobil,

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

10 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde Rabenau nutzt auch das Instrumentarium des Städtebaulichen Vertrages (§ 11 Baugesetzbuch), um eine Klarstellung und Absicherung von grundsätzlich auch ohne besondere Ermächtigungsgrundlage zulässigen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Form des kooperativen Handels im Städtebaurecht zu gewährleisten. Auswirkungen auf die vorliegende verbindliche Bauleitplanung bestehen jedoch nicht.

11 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bau-

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

12 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

> Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13 Altlasten, Bergbau, Baugrund und Bodenschutz

Der Gemeinde Rabenau liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Bisher keine Informationen

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Untertagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totallverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Der Verlust an Bodenfunktionen Ist idealerweise bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene „Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ HLNUG Heft 14, 2018). Den Empfehlungen / Anweisungen zum

Schutz des Bodens im Umweltbericht ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. Hierzu sind auch die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420.pdf

Boden – damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (**www.rp-giessen.hessen.de** Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

14 Bodenordnung

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

15 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**5.162 m²**
Sondergebiet	5.162 m²
Versiegelung im Sondergebiet (GRZ 0,6)	3.097 m²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,6 und der Ausnahmeregelung 0,9 ist eine Versiegelung von rd. 4.646 m^2 möglich.

16 Kosten

Die Kosten, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend abgeschätzt werden. Es erfolgt jedoch eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger in

dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

Rabenau und Linden, 24.06.019

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

(BG_GEWest aldi_3Ä_E.docx)