

## **Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg**

### **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“**

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Nach Zulassung der von der Gemeinde beantragten Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel durch die Regionalversammlung am 11. April 2018 hatte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 3. Mai 2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem alten Berg“ und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung des Marktfleckens Merenberg, worin auch gleichzeitig der Zweck der Planung zu sehen ist.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein großes Baufenster geschaffen, das sich insgesamt auf einer neu gebildeten Parzelle befindet. Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über einen neu konzipierten Kreisverkehrsplatz auf der K 448. Die Planung entspricht der Darstellung des Plangebiets im geänderten Flächennutzungsplan und steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

#### Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans stammt vom 3. Mai 2018. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte vom 18.6.2018 bis zum 16.7.2018, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 20.8.2018 bis zum 20.9.2018. Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde am 27.9.2018 gefasst, die Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich im Zeitraum vom 8.10.2018 bis zum 8.11.2018 statt. Die wegen der Doppelbelegung einer Kompensationsfläche erforderlich gewordene erneute Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgte wiederum zeitgleich mit Fristverkürzung zwischen dem 26.11.2018 bis zum 10.12.2018. Der Bebauungsplan wurde am 13.12.2018 als Satzung beschlossen.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Biotoptypen und Flora, Fauna, Landschaftsbild /Erholungsfunktion, Kultur- und sonstige Sachgüter und das Schutzgut Mensch ermittelt und bewertet. Das rechnerische Biotopwertdefizit beträgt 152.354 Biotopwertpunkte und wird über Maßnahmen zur Extensivierung von intensiv genutzten Frischwiesen ausgeglichen.

Zur Minimierung der voraussichtlichen Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen bei:

- Innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist der Graben samt Böschungen entlang der Industriestraße (K 448) unbeeinträchtigt zu belassen, wo er im Plangebiet nicht zwingend für bauliche Maßnahmen benötigt wird. Die betreffenden Bereiche sind während der Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen. Erdbauliche Eingriffe unterbleiben hier. Das gilt auch für Maßnahmen der Ver- und Entsorgung des Plangebiets.
- Generell sind die offenen Gräben zu erhalten, soweit nicht zwingende technische Anforderungen eine Inanspruchnahme erfordern.
- Hofflächen, Geh- und Radwege sowie Terrassen und Pkw- Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit nicht betriebliche Aspekte andere Lösungen notwendig machen.
- Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Letzteres gilt insbesondere bei der Modellierung neuer, nicht bebauter Flächen im Zuge des Ausgleichs von Höhendifferenzen.
- Überschüssige Bodenmassen sind abzufahren und fachgerecht zu entsorgen oder bevorzugt zur Bodenverbesserung auf schlechteren landwirtschaftlichen Flächen zu nutzen. Nasse Oberböden dürfen nicht befahren werden. Dauerhaft zwischengelagerter Boden (> 1 Monat) ist in geeigneter Weise abzudecken oder zu begrünen.
- Auf der West- und Südseite des Plangebiets ist der Streifen zwischen der überbaubaren Fläche und den angrenzenden Wegen und Straßen zu begrünen, wobei auch Bäume 2. Ordnung (Endhöhe < 20 m) punktuell enthalten sein können. Die Pflanzung besteht ansonsten vorwiegend aus einheimischen Sträuchern. Eine Pflanzliste der geeigneten Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste im Bebauungsplan zu entnehmen.
- Zugunsten kollisionsgefährdeter Vogelarten ist auf vollverspiegelte oder verglaste Fassaden möglichst zu verzichten. Sofern an Gebäuden dennoch große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z. B.:
  - Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
  - Verwendung transluzenter Gläser.
  - Einsatz reflexionsarmer Gläser. Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.
- Die Baufeldfreimachung erfolgt vor Beginn der Brutzeit bzw. nach der Brutzeit in den Monaten August bis Februar. Soll von dieser Regelung begründet abgewichen werden, kann dies nur auf Basis einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung und Freigabe der Fläche erfolgen.

Potenziell relevante Beeinträchtigungen bezüglich der Fauna sind allein für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) zu prognostizieren. Für diese Art bestehen die Beeinträchtigungen im Verlust von Brutmöglichkeiten auf dem Grasweg sowie durch mögliche Kulissenwirkung.

### Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und der Gemeindevertretung mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Seitens Privater gab es in keinem Verfahrensschritt Anregungen oder Hinweise zur jeweils vorgelegten Planung.

Die einzelnen beteiligten Dezernate des Regierungspräsidiums – Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Kommunales Abwasser, Gewässergüte Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Immissionsschutz, Bergaufsicht, Landwirtschaft und Obere Naturschutzbehörde – haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, so dass kein Abwägungsbedarf besteht. Lediglich im Zusammenhang mit einer Überarbeitung der Begründung hinsichtlich des aktuellen Stands des Bebauungsplans „Benzstraße-Südost“ und zum vorsorgenden Bodenschutz konnte inhaltlich vollständig auf den Umweltbericht verwiesen werden.

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) konnte nur teilweise im Zusammenhang mit der festgesetzten bodenkundlichen Baubegleitung entsprochen werden. Aufgrund des Hinweises der UNB auf die Doppelbelegung einer Kompensationsfläche wurde eine erneute Auslegung durchgeführt.

Dem Hinweis der Naturschutzverbände des Landkreises auf Ausweichmöglichkeiten für die Feldlerche ist durch die Festsetzung von geeigneten Flächen und Maßnahmen entsprochen worden. Ebenso wurde der Anregung auf Anbringung von Nistkästen für die Mehlschwalbe am Gebäude durch eine entsprechende Festsetzung entsprochen. Der Empfehlung zusätzlicher Baumpflanzungen stehen die geforderten und erforderlichen Stellplätze entgegen. Hinsichtlich der unterschiedlichen Blühstreifen ist es dem Bauherrn selbst daran gelegen, die Parkplatzgestaltung so ökologisch wie möglich vorzunehmen. Diese Vorschläge werden im Rahmen der Bauausführung entsprechend berücksichtigt.

Die von der Telekom angeführten Telekommunikationslinien sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Planungsalternativen

Bereits auf Ebene des Abweichungsantrags wie auch der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde nach Alternativen gesucht und feststellen müssen, dass für die Handelsentwicklung der gegebenen Größenordnung keine alternativen Flächen gibt.

### Fazit

Die vorliegende Planung trägt dem dringenden Bedarf an einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Rechnung. Sie sichert den Verbleib der bislang vollständig in das Umland abgeflossenen Kaufkraft und gleichzeitig wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze. Durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Natur und Landschaft werden die negativen Auswirkungen der Planung reduziert und ausgeglichen. Unter Berücksichtigung aller Belange entspricht die Planung den Entwicklungszielen des Marktflecken Merenberg. Die Gemeindevertretung hat daher am 13. Dezember 2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.