

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

BEBAUUNGSPLAN „AM BAHNDAMM/WETZKEIL – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahndamm/Wetzkeil“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der als Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich ein der Nahversorgung dienender Lebensmittel-discountmarkt zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.200 m².

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren, Haushaltsartikel, Hygieneartikel, Körperpflege- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Arzneimittel sowie Wasch- und Putzmittel sind sonstige Sortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet auch die Flächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.2 Bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB mit zu rechnen.

2.3 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 8,00 m, gemessen über der Oberkante der Straße „Am Bahndamm“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Mitte der Zufahrt zur Stellplatzanlage.

2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m, gemessen über der Oberkante der Straße „Am Bahndamm“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Mitte

der Zufahrt zur Stellplatzanlage.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise definiert, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge.

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

5.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen.

5.3 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.

5.4 Unmittelbar vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren

5.5 Falls im Rahmen der Kontrolle überwinterte Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden.

5.6 Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren

Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Gemeinde Wald-Michelbach und ihrer Bevollmächtigten sowie der Nutzer der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 11/32, 11/79 und 11/80 festgesetzt.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sofern diese Flächen nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wegeflächen, Zufahrten oder Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden.

7.2 Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,10 m) und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Pflanzung in einer Baumscheibe erfolgt, muss diese eine unbefestigte Fläche von mindestens 1,50 m² aufweisen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO) UND WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 HWG)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

Es sind ausschließlich nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

9. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

10. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Sichtwinkel an Grundstückseinfahrten und –ausfahrten (Mindestsichtfelder) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzzäune, Stabgitter- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. An den Zäunen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Gehölze aus Laubgehölzen anzupflanzen.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

11. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstücks zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 und DWA-M 153 anzulegen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Vorfluter (Michelbach) einzuleiten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

HINWEISE:

Stellplätze

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach zu ermitteln und nachzuweisen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

Begrünung

Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Laubbäume für Stellplatzflächen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Baumhasel	Corylus avellana
Platane	Platanus acerifolia
Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“

Laubbäume für Grünflächen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Linde	Tilia spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa

Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach den geltenden technischen Normen und Richtlinien zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Bodenfunde/Denkmalerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde

zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Kampfmittel

Informationen zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln sind von den Bauherren in eigener Verantwortung beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen einzuholen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Wald-Michelbach (Verordnung vom 18.04.1978, geändert 28.07.1995). Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

GEMEINDE WALD-MICHELBAACH

BEBAUUNGSPLAN „AM BAHNDAMM/WETZKEIL – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

NOVEMBER 2015

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Regionalplan Südhessen 2010	8
4.3 Flächennutzungsplan	9
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	9
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	11
6. Planung	11
6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	11
6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	11
6.1.2 Umfang der Erweiterung	11
6.1.3 Sortimentsstruktur	13
6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	13
6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan	13
6.2.2 Art der baulichen Nutzung	13
6.2.3 Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	15
6.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	15
6.2.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	15
6.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.2.8 Grünordnerische Festsetzungen	16
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.4 Wasserrechtliche Festsetzungen	16
6.5 Verkehrserschließung	16

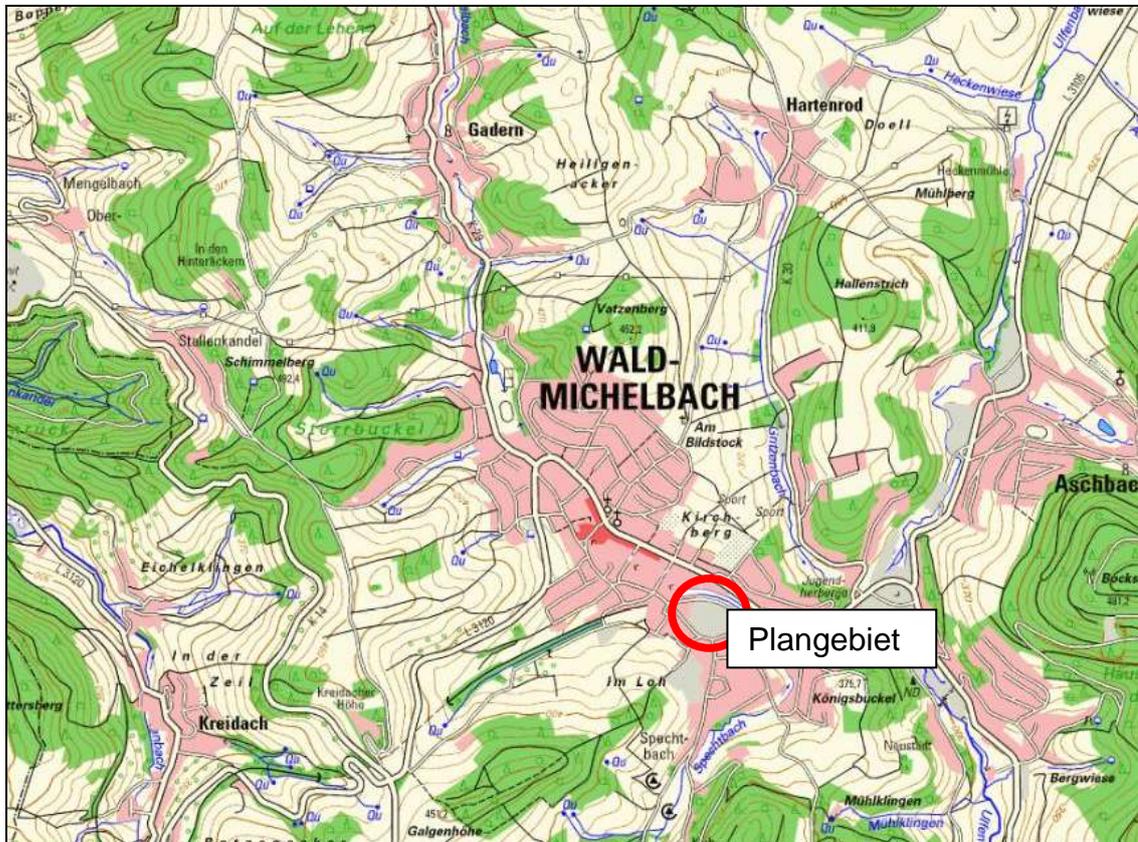
6.6	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	17
6.7	Artenschutz	20
6.8	Immissionsschutz	21
6.9	Ver- und Entsorgung	22
6.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
7.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	24
7.1	Räumlicher Einzugsbereich und Kaufkraft	24
7.2	Umsatzwirkung der Verkaufsflächenvergrößerung	26
7.3	Umsatzherkunft	27
7.4	Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung	28
7.5	Auswirkungen auf Nachbarkommunen	30
7.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	31
8.	Bodenordnung	33

Anlage:

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Wald-Michelbach südlich des Ortszentrums an der Straße „Am Bahndamm“.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und -erweiterung wird begrenzt durch

- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Am Bahndamm“, Flurstück 11/34
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 3/32 und 3/35.
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3/29, 11/37, 11/73, 11/74 und 11/75 sowie durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 3/29 über das Flurstück 3/27
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 11/79 und 11/80.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3/27 (teilweise), 11/81 und 11/82.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 11/82, Am Bahndamm 8, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 850 m² auf bis zu 1.200 m² soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient die Erweiterung der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI befindet sich planungsrechtlich aktuell in einem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahndamm/Wetzkeil“ überplanten Bereich. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest, beschränkt jedoch die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 850 m². Er umfasst jedoch bislang noch nicht die ca. 750 m² große Teilfläche aus dem Flurstück 3/27.

Eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Befreiung scheidet aus, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Erforderlich wird daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche des Flurstücks 3/27.

Aus Sicht der Gemeinde Wald-Michelbach hat sich im Bereich der Straße „Am Bahndamm“ ein Einzelhandelschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch so entwickelt werden soll, dass Wald-Michelbach seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung sowie die Bevölkerung im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsbereich weiterhin ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde Wald-Michelbach für die Aufstellung

des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Wald-Michelbach.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Gleichzeitig mit der Offenlage wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen (2000) führt in seinem Kapitel IV

"Siedlungsstruktur" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-
einrichtungen auf. Als zentraler Grundsatz wird hier genannt:

*„Die verbrauchernahe Versorgung muss – unter der Zielsetzung räumlich ausge-
glichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundver-
sorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte
Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise
für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (LEP,
2000, Punkt 4.1.2).*

Als weitere wichtige Regelungen sind das Zentralitäts- bzw. Kongruenzgebot, das
siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot sowie das Beeinträch-
tigungsverbot zu beachten. Dazu führt der Landesentwicklungsplan Hessen
(2000) bzw. die Hinweise und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für
Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu großflächigen Einzelvorhaben (=
Einzelhandelserlass) näher aus:

Zentralitätsgebot:

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige
Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in
Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten
Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der üb-
rigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in
den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.
Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeu-
tung zu.“

Kongruenzgebot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich
in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bau-
leitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewie-
senen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ih-
rer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der
Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und
-verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im
ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen
Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-,
Brennstoffmärkte) können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integ-
rationsgebot)

„Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichte-
ten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen

unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte, Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

Beeinträchtungsverbot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Gemeinde- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Die Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms wird in Kapitel 7.4 dargelegt.

4.2 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS) ist Wald-Michelbach als Grundzentrum in der Ausprägung Unterzentrum ausgewiesen. Nach dem RPS sollen im Unterzentrum die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Das Planungsgebiet selbst ist in der Karte zum RPS als Vorranggebiet Siedlung/Bestand dargestellt. Einzelhandel ist im Vorranggebiet Siedlung grundsätzlich zulässig.

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Klein- und Unterzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung kann für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden, sofern die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter be-

sonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 7.6 dargelegt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach stellt das Planungsgebiet im bereits durch Einzelhandel genutzten Bereich als Sonderbaufläche dar. Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann die geringfügige Ausdehnung des Sondergebiets auf eine Teilfläche aus dem Flurstück 3/27 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

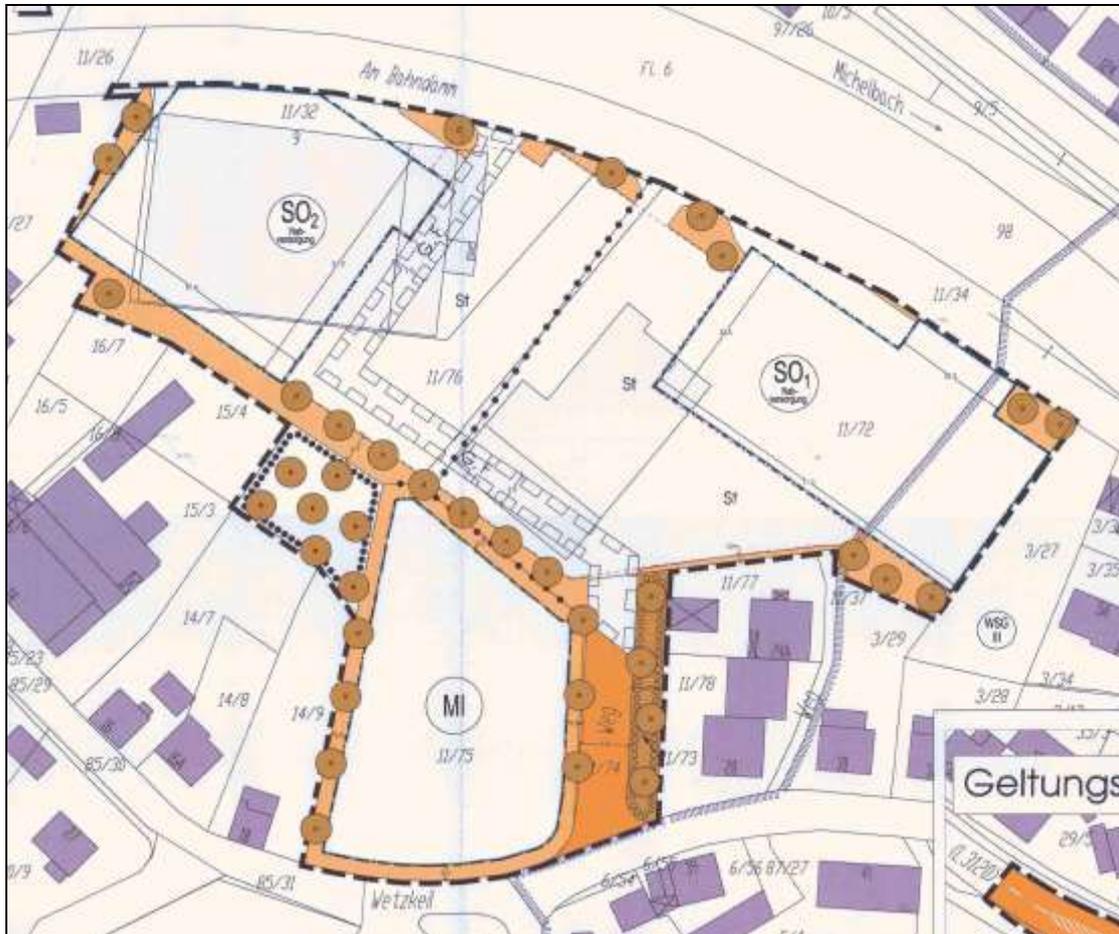
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht für den Bereich des Flurstücks 11/72 der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bahndamm/Wetzkeil“ aus dem Jahr 2004.

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Nahversorgung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m². Branchentypische Rand- und Nebensortimente sind auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche maximal 1.500 m². Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Maximal zulässig ist ein Vollgeschoss; die Traufwandhöhe darf maximal 8,00 m und die Firsthöhe maximal 10,00 m betragen.
- Es gilt die „abweichende Bauweise“ entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf 70 m.
- Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das zwischenzeitlich errichtete Gebäude und reicht Richtung Südosten bis an die Grundstücksgrenze heran.
- Nicht überbaubare Flächen, die nicht für Wege, Stellplätze etc. genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 10 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

- Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahndamm/Wetzkeil“ aus dem Jahr 2004

Das Flurstück 3/27 ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in den §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind ausnahmsweise zulässig.

Eine eindeutige Gebietsprägung ist jedoch angesichts der Nachbarschaft von Wohnbebauung und eines Einzelhandelsbereichs nicht gegeben.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutz- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Wald-Michelbach (Verordnung vom 18.04.1978, geändert 28.07.1995). Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten; stehen aber der geplanten Nutzung durch einen Einzelhandelsmarkt nicht grundsätzlich entgegen.

6. Planung

6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt auf dem Flurstück 11/82, Am Bahndamm 8, soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Wald-Michelbach.

6.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes an der Straße „Am Bahndamm“ beträgt 860 m² und soll auf bis zu 1.200 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau um ca. 13 m bzw. 14,90 m in östlicher Richtung in den Bereich des bislang als Gartenfläche genutzten Grundstücks 3/27 erfolgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	860 m ²	1.200 m ²	+ 340 m ²
Geschossfläche	1.640 m ²	1.996 m ²	+ 356 m ²
Stellplatzzahl	92 St.	92 St.	unverändert

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.



Lageplan der geplanten Erweiterung

Die Größe der gewünschten Erweiterung ergibt sich aus der Struktur der verfügbaren Fläche für eine Erweiterung. Aufgrund des angesichts der topographischen Situation erheblichen Bauaufwands soll die Erweiterung so ausgeführt werden,

dass die baulichen Entwicklungspotenziale, die das Grundstück bietet, ausgeschöpft werden.

6.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung gibt somit für seinen Geltungsbereich das geltende Planungsrecht abschließend wieder.

6.2.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde Wald-Michelbach zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, wird das bislang bereits festgesetzte Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ auf die östlich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 3/27 ausgedehnt. Zugleich wird die Zweckbestimmung von „Nahversorgung“ in „Lebensmittel Nahversorgung“ präzisiert.

Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans wird zudem die maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.200 m² erhöht. Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Bau-

grundstücksfläche) ist nicht erforderlich, da eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen könnten, durch eine entsprechende Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche verhindert wird.

Die Sortimentsbeschreibung wird zudem entsprechend den üblichen Gegebenheiten im Lebensmittelhandel und der dem Markt zugedachten Versorgungsfunktion für Wald-Michelbach präzisiert. Als Kernsortiment sind demnach die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Haushaltsartikel, Hygieneartikel, Körperpflege- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Arzneimittel sowie Wasch- und Putzmittel zulässig. Die sonstigen Sortimente bleiben – wie bislang - auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Festsetzung zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie zu den zulässigen Sortimenten erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird der bereits bislang im Bereich des Marktgeländes gegebene Versiegelungsgrad auf das gesamte künftige Planungsgebiet ausgedehnt. Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet – wie bislang - auch die Flächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Sie gibt somit die maximal zulässige Versiegelung abschließend an.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB mit zu rechnen sind.

Eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung ergibt sich nur für den Bereich des Grundstücks 3/27. Eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Überschreitung um 50 % für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen war jedoch dort bereits bislang genehmigungsfähig. Insofern umfasst die neu zulässig werdende Versiegelung (Erhöhung der Gesamtversiegelung von 0,6 auf künftig 0,8) nur eine Fläche von ca. 20 % der Teilfläche des Flurstücks 3/27 und somit ca. 150 m².

Die maximale Größe der Hochbauten wird ergänzend zur Grundflächenzahl durch die parallele Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 2.200 m² begrenzt. Damit wird das bislang zulässige Maß um 650 m² erhöht, wobei allerdings bereits der Bestand die bisherige Festsetzung um ca. 100 m² überschreitet. Eine weitere Einschränkung der maximal möglichen Gebäudegröße ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Um ein überdimensionierte Bauwerk zu verhindern, werden die Festsetzungen zur

Trauf- und Firsthöhen sowie zur maximal eingeschossigen Bauweise aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, jedoch redaktionell neu gefasst. Insbesondere wird der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung neu definiert (Mitte der Zufahrt zur Stellplatzanlage statt Mitte des Gebäudes), da die Straße „Am Bahndamm“ im Bereich der hinzukommenden Grundstücksteils abfällt und daher ohne diese Anpassung eine nicht gewollte Veränderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eintreten würde.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des bestehenden Marktgebäudes aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, jedoch entsprechend der konkreten Planungskonzeption nach Südosten ausgedehnt. Zur östlich angrenzenden Grundstücksgrenze wird der ohnehin einzuhaltende baurechtliche Mindestabstand von 3 m fixiert.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird – ausgehend vom bisherigen Bebauungsplan – entsprechend der offenen Bauweise definiert, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge. Angesichts der stark eingegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche wird keine Erforderlichkeit für eine ergänzende Begrenzung der Gebäudelänge (bislang: 70 m) mehr gesehen.

6.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten wird entsprechend des bisherigen Bestandes und den Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes festgesetzt.

Eine Ausdehnung dieser Flächen erfolgt nicht.

Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen bzw. zu den Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

6.2.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt, ohne dass der Kreis der Begünstigten benannt wird. Dies wird mit der Änderung des Bebauungsplans korrigiert. Als Begünstigte werden die Gemeinde Wald-Michelbach und ihre Bevollmächtigten sowie die Nutzer der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 11/32, 11/79 und 11/80 (EDEKA-Markt) festgesetzt.

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

Die bislang bauordnungsrechtlich gefassten Bestimmungen zur versickerungsfä-

higen Ausgestaltung der Stellplatzflächen werden – inhaltlich unverändert - in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

6.2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden übernommen, jedoch teilweise redaktionell neu gefasst. Die Pflanzenliste ist nur noch als Hinweis übernommen, da eine städtebauliche Anforderlichkeit für die zwingende Verwendung der genannten Pflanzenarten nicht erkennbar ist.

Nicht übernommen wird jedoch die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung, da diese bei einem Einzelhandelsmarkt in der Praxis kaum dauerhaft umsetzbar ist.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen dürfen. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf Insekten vermieden werden.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan traf verschiedene Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen. Diese werden weitgehend unverändert übernommen. Bei der Festsetzung zu Einfriedungen wird jedoch das bislang enthaltene Wort „grundsätzlich“ gestrichen. Damit wird verdeutlicht, dass die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan anschließend geregelt ist.

Neu aufgenommen wird eine Festsetzung zum Abstand zwischen Zaununterkante und Boden sowie zum Verbot von Mauersockeln. Damit wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Die Begrünavorgaben werden als planungsrechtliche Festsetzungen redaktionell neu gefasst.

6.4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Die wasserrechtlichen Festsetzungen sind aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, jedoch aufgrund veränderter Rechtsgrundlagen redaktionell aktualisiert.

6.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Gemeinde kein Erschließungs-

aufwand.

Die Zahl der Stellplätze bleibt gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert. Die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergibt, wird auch bei einer Erweiterung des bestehenden Marktes eingehalten.

6.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

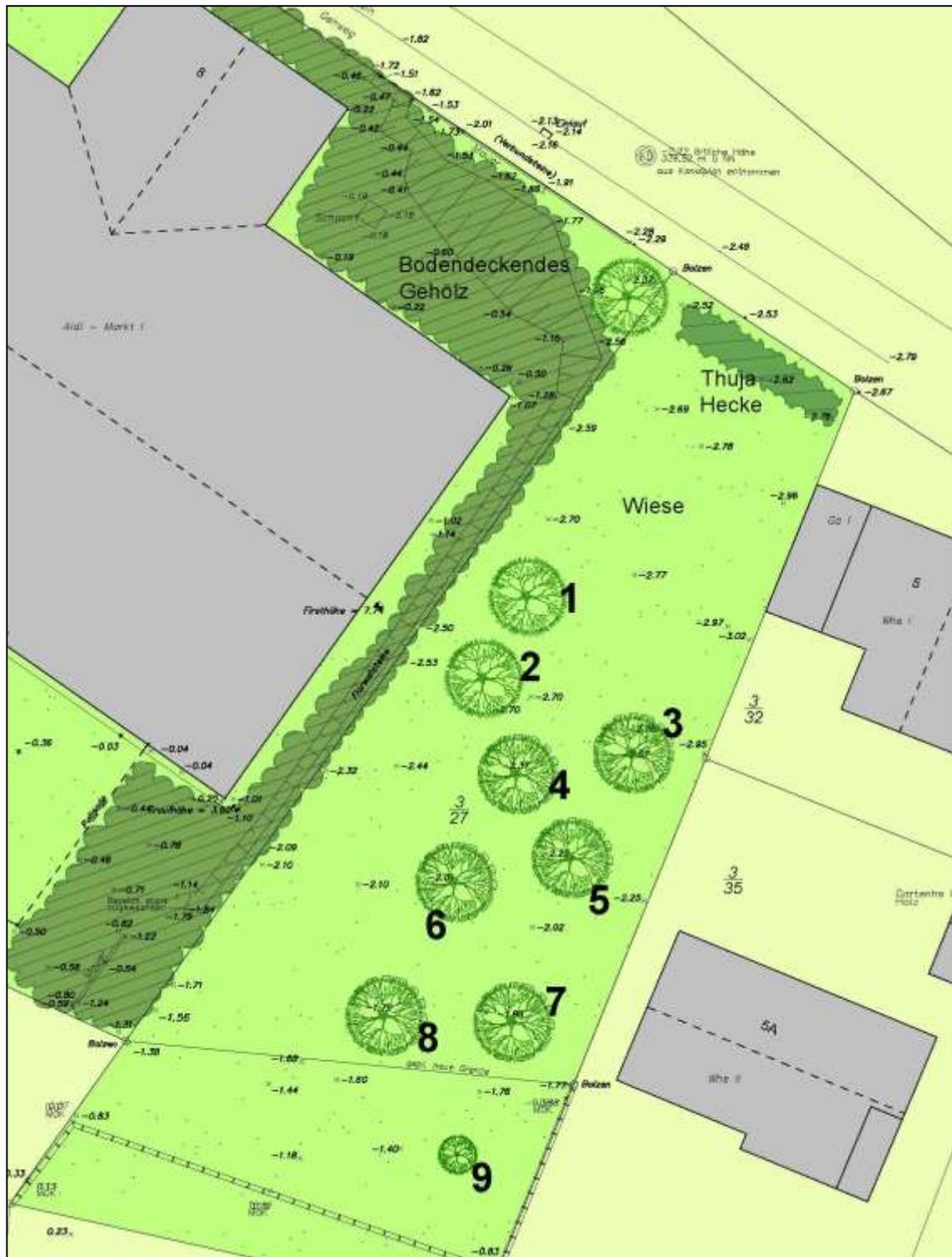
Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht bzw. dem Bestand:

	Rechtskräftiger BP sowie § 34 BauGB	Bestand	Planung
Gebäudefläche	1.550 m ²	1.640 m ²	2.200 m ²
Zufahrten, Stellplätze	3.580 m ²	3.470 m ²	3.530 m ²
Randgrünflächen Einzelhandel	1.280 m ²	1.300 m ²	1.430 m ²
Private Baugrundstücksfläche (Annahme: analog WA mit GRZ 0,4; Überschreitung für Nebenanlagen etc. um 50 %)	450 m	--	--
Private Gartenfläche	300 m ²	750 m ²	--
Summe	7.160 m²	7.160 m²	7.160 m²

Wie in Kapitel 6.2.3 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Baurecht nur im Bereich des Flurstücks 3/27 eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Angesichts des dort gemäß § 34 BauGB gegebenen Baurechts beträgt die Erhöhung der zulässigen Versiegelung ca. 150 m².

Gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Bestand kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 620 m².

Betroffen von der zusätzlichen Versiegelung ist eine baumbestandene Wiesenfläche. Diese stellt sich wie folgt dar:



Bestandsplan der Erweiterungsfläche des Einzelhandelsmarkts (die Nummern beziehen sich auf die Liste der Bäume)



Blick in die Erweiterungsfläche des Einzelhandelsmarkts von Norden

Folgende Bäume sind auf der geplanten Erweiterungsfläche vorhanden:

Nr. lt. Plan	Art	Alter	Stamm-durchmesser	Höhe	Zustand	Bemerkungen
1	Tanne	10 Jahre	ca. 0,10 m	3 m	vital	ohne Baumhöhlen
2	Haselnuss	10-20 Jahre	--	6 m	vital	ohne Baumhöhlen
3	Walnuss	40-50 Jahre	ca. 0,50 m	12 m	vital	ohne Baumhöhlen
4	Walnuss	40-50 Jahre	ca. 0,50 m	12 m	vital	ohne Baumhöhlen
5	Apfel	20 Jahre	ca. 0,25 m	6 m	vital	ohne Baumhöhlen
6	Zwetschge	40 Jahre	ca. 0,40 m	10 m	absterbend	mit Totholz und Baumhöhlen
7	Kirsche	40 Jahre	ca. 0,40 m	12 m	vital	ohne Baumhöhlen
8	Apfel	40 Jahre	ca. 0,50 m	10 m	absterbend	Im Kronenansatz gespalten; mit Totholz und Baumhöhlen
9	Apfel	10 Jahre	ca. 0,10 m	3 m	vital	ohne Baumhöhlen

Mit Realisierung des Vorhabens gehen die dargestellten Bäume verloren.

Der Verlust dieser Bäume, der angrenzenden Wiesenfläche, die zusätzliche Versiegelung und die damit einhergehenden zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung in Wald-Michelbach hingenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben bei der Umsetzung des Vorhabens (siehe Kapitel 6.7).

Ein Ausgleich dieser zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

6.7 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der hinzukommenden Teilfläche aus dem Flurstück angesichts der bestehenden Nutzung als baumbestandene Wiesenfläche nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Für den vorhandenen Baumbestand kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden.

Für die beiden Bäume mit Baumhöhlen ist zudem nicht auszuschließen, dass auch Vorkommen von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten gegeben sein können.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden daher folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.
- Unmittelbar vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren
- Falls im Rahmen der Kontrolle überwinterte Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden.
- Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

Diese aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Konkretisierung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfassender Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

6.8 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarkts werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern

ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird. Durch die konkret vorgesehene Verlängerung des Gebäudes Richtung Südosten entstehen dort keine nach außen hin wirksamen zusätzlichen Emissionsquellen; die schalltechnisch relevanten Emissionsquellen rücken somit nicht näher an die benachbarte Wohnbebauung heran.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gefordert werden. Soweit erforderlich, kann die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Luftschadstoffimmissionen

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserschäden

Angaben über Eintragungen in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bezüglich von Hinweisen auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden werden nach Mitteilung durch die zuständige Behörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ergänzt.

6.9 Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes er-

geben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse. Die wasserrechtliche Festsetzungen, wonach nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach Möglichkeit und bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstücks zu versickern und Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen sind, wird unverändert übernommen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann jedoch – wie bislang - in den Vorfluter (Michelbach) eingeleitet werden.

Eine Mehrbelastung des Kanals durch Niederschlagswasser ergibt sich somit nicht.

6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer baulich genutzter Grundstücke sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Wald-Michelbach ohnehin vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegen stehen.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung. Dieses Gutachten wurde durch die Brendel Standort Consult im April 2015 erstellt.

7.1 Räumlicher Einzugsbereich und Kaufkraft

Gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung erstreckt sich der räumliche Einzugsbereich des bestehenden ALDI-Marktes auf die Überwaldgemeinden Wald-Michelbach, Abtsteinach und Grasellenbach mit zusammen ca. 16.800 Einwohnern sowie auf die schlecht versorgten Gemeinden Mossautal und Heddesbach/Heiligkreuzsteinach in Baden-Württemberg und allenfalls die Gemeinde Rothenberg und der Ortsteil Olfen der Gemeinde Beerfelden. Insgesamt verfügt das gesamte Einzugsgebiet über ca. 25.100 Einwohner.

Innerhalb des abgegrenzten räumlichen Einzugsgebiets verfügen die Einwohner über eine Kaufkraft von ca. 54,9 Mio. € im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, davon ca. 36,3 Mio. € im Kerneinzugsgebiet der Überwaldgemeinden Wald-Michelbach, Grasellenbach und Abtsteinach.

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde auf Grundlage einer Erhebung des örtlich vorhandenen Einzelhandels und der Flächenproduktivitäten dieser Märkte der Umsatz der bestehenden Märkte ermittelt und mit der örtlich verfügbaren Kaufkraft verglichen. Daraus ermittelt sich die Kaufkraftbindung. Diese gibt an, inwieweit die Kaufkraft durch Umsätze vor Ort ausgeschöpft wird. Die Kaufkraftbindung ist das Maß für die Bedarfs- bzw. Nachfragedeckung durch lokale Anbieter und wird als Quotient aus Umsatz und Kaufkraft in Prozent ausgedrückt.



Räumliches Einzugsgebiet. Aus: Brendel Standort Consult, April 2015, S. 18

Die Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt im Überwald bei ca. 63 %. Somit fließen ca. 37 % der örtlich verfügbaren Kaufkraft nach außen ab.

Im weiteren Einzugsgebiet werden vor Ort nur ca. 27 % der örtlichen Kaufkraft gebunden. Die Einwohner dieser Gemeinden versorgen sich somit weitgehend außerhalb, unter anderem in Wald-Michelbach.

Kommune	1 Einwohner	2 Verkaufsfläche LEH (in m ²)	3 Umsatz LEH (in Mio. €)	4 Kaufkraft	5 Kaufkraftbind. in LEH (in %)
Wald-Michelbach	10.652	4.380	16,17	22,164	72,96
Grasellenbach	3.767	500	1,80	7,838	22,97
Abtsteinach	2.397	1.200	4,90	6,253	78,36
Σ Überwald	16.816	6.080	22,87	36,255	63,08
Mossautal	2.407	350	1,30	5,344	24,33
Olfen	321	0	0	0,669	0
Rothenberg	2.499	200	1,00	5,442	18,38
Heiligkreuzsteinach	2.585	600	2,70	6,099	44,27
Heddesbach	464	0	0	1,095	0
Σ Einzugsgebiet	25.092	7.230	27,87	54,904	50,76

Einwohner, Verkaufsflächen, Kaufkraft und Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im räumlichen Einzugsgebiet. Aus: Brendel Standort Consult, April 2015, S. 18

7.2 Umsatzwirkung der Verkaufsflächenvergrößerung

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Wald-Michelbach wächst durch die Erweiterung um 340 m². Dieser Flächenzuwachs führt – ausgehend von einem Verkaufsflächenbestand im Lebensmitteleinzelhandel in Wald-Michelbach von 4.380 m² - zu einem Zuwachs von 7,8%. Auf der Ebene der Überwaldgemeinden mit dem Ausgangswert von 6.080 m² Verkaufsfläche liegt der Zuwachs bei 5,6%. Auf der Ebene des Einzugsgebiets mit dem Ausgangswert von 7.230 m² Verkaufsfläche liegt der Zuwachs bei 4,7%.

Laut Verträglichkeitsuntersuchung führt die Verkaufsflächenerweiterung zu einem Mehrumsatz von ca. 0,60 Mio. €. Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Wald-Michelbach wächst damit um 3,7% gegenüber dem Ausgangswert von 16,17 Mio. €. Im Überwald steigt er um 2,6% gegenüber dem Ausgangswert von 22,87 Mio. €. Die Kaufkraftbindung liegt gemäß Verträglichkeitsuntersuchung künftig bei ca. 76 % in Wald-Michelbach, bei ca. 65 % in den Überwaldgemeinden und bei ca. 52 % im gesamten Einzugsgebiet. Die örtliche Kaufkraftbindung steigt damit geringfügig an; allerdings fließt aber weiterhin ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft ab.

7.3 Umsatzherkunft

Der zusätzliche Umsatz von ALDI nach der Erweiterung von 0,6 Mio. € kommt laut Verträglichkeitsuntersuchung im Wesentlichen durch die Verlagerung von anderen Einkaufszielen

- innerhalb von Wald-Michelbach
- aus den Gemeinden des Überwaldes
- aus dem Einzugsgebiet
- von außerhalb (Streumsätze).

zustande.

Die Ermittlung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen erfolgte in der Verträglichkeitsuntersuchung mittels eines Iterationsverfahrens, welches Entfernungen, Verkehrswege, Betriebsformen, Synergien, Einkaufsgewohnheiten, Einkaufsalternativen und Stellplatzausstattung am jeweiligen Standort berücksichtigt. Es zeigt sich folgendes Ergebnis:

	1	2	3	4	5
	Umsatz/LEH	Kaufkraft	Verlagerung	% KK	% Umsatz
		(in Mio. €)		Kommune (in%)	
Umsatz/Herkunft			0,60		
1. Wald-Michelbach	16,17	22,164	0,21	0,9	1,3
2. Grasellenbach	1,80	7,838	0,07	0,9	3,9
3. Abtsteinach	4,90	6,253	0,06	1,0	1,2
Σ Überwaldgem.	22,87	36,255	0,34	0,9	1,5
4. Mossautal		5,344	0,07	1,3	
5. Olfen		0,669	0,01	1,5	
6. Rothenberg		5,442	0,03	0,6	
7. Heiligkreuzsteinach		6,099	0,05	0,8	
8. Heddesbach		1,095	0,01	0,9	
9. Streumsätze			0,09		
10. Einzugsgebiet			0,60		

KK = Kaufkraft

Umsatzverlagerungen durch die Erweiterung ALDI. Aus: Brendel Standort Consult, April 2015, S. 22

Die Betrachtung der Umsatzherkunft macht deutlich, dass es in Wald-Michelbach zu Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von ca. 0,21 Mio. € kommt.

Dies entspricht einem Anteil von 1,3%. In Grasellenbach ist der Verlagerungsanteil mit 3,9 % höher; dies liegt allerdings am dort unzureichend vorhandenen Einzelhandelsangebot. Insgesamt ergibt sich für die Überwaldgemeinden eine Umsatzverlagerung von ca. 1,5 %. Die Verlagerungsschwelle von 10%, die als gefährdend gilt, wird in keinen Fall erreicht oder überschritten.

Aus den Gemeinden außerhalb des Überwalds ergeben sich Umsatzverlagerungen von rechnerisch ca. 0,17 Mio. €. Die Verlagerungsbeträge sind laut Verträglichkeitsuntersuchung für die kaum vorhandenen lokalen Anbieter kaum von Belang, da vor Ort kaum Umsätze erzielt werden. Es handelt sich um die Verlagerung von anderen auswärtigen Einkaufszielen nach Wald-Michelbach.

Die zusätzlichen Streuumsätze von 0,09 Mio. € umfassen insbesondere eine Rückführung von bisher abfließender Lebensmittelnachfrage zu Einkaufszielen außerhalb des Einzugsgebiets und von Kunden aus nicht genannten Gemeinden außerhalb des Einzugsgebiets. Dieses Verlagerungspotenzial verteilt sich auf ein großes und diffuses Gebiet und darin auf eine erhebliche Zahl von Anbietern. Auswirkungen sind im Einzelfall daher laut Verträglichkeitsuntersuchung kaum zu erwarten.

7.4 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

Auswirkungen auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Wald-Michelbach

Der Ortskern der Kerngemeinde Wald-Michelbach ist durch den Einkaufsbereich entlang der Ludwigstraße und im Eingangsbereich der Straße In der Gass geprägt. Hier befinden sich verdichtete Nutzungen durch Administration, Einzelhandel und Dienstleister, die der Definition des zentralen Versorgungsbereichs entsprechen.

Im Lebensmitteleinzelhandel ist der Ortskern mit einer Bäckerei+Café (In der Gass) und dem Lebensmitteldiscounter Treff 3000 (Ludwigstraße) ausgestattet. Ein weiterer Lebensmittelmarkt im Ortskern, Netto Marken-Discount wurde im Januar 2015 geschlossen. Eine erneute Nutzung der Immobilie für Lebensmitteleinzelhandel ist unwahrscheinlich, vielmehr muss die Nutzungsaufgabe laut Verträglichkeitsuntersuchung als endgültig betrachtet werden.

Für die Bäckerei+Café In der Gass ist die Erweiterung von ALDI unerheblich, denn zum standardisierten Angebot von ALDI gehört ein Backshop. An diesem ergeben sich durch die geplante Erweiterung keine Veränderungen.

Treff 3000 gehört wie ALDI zur Betriebsform Lebensmitteldiscounter, aber es unterscheiden sich die Betriebskonzepte. Das Sortiment von Treff 3000 umfasst gegenüber ALDI mehr Artikel und hat eine breite Auswahl an Markenprodukten. Durch seine Lage im Ortskern ist Treff 3000 näher an den Wohngebieten im Norden der Kerngemeinde, die außerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets der Märkte Am Bahndamm liegen; er hat daher eine ergänzende Versorgungsfunktion einerseits von seiner Lage her, andererseits vonseiten seines Sortiments. Diese Funktionen bleiben ihm auf jeden Fall erhalten.

Die Umsatzverlagerung innerhalb von Wald-Michelbach infolge der Erweiterung von ALDI wird bei Treff 3000 laut Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Verlust an Umsatz führen. Würde der Markt den gesamten Verlagerungsbetrag von voraussichtlich 0,21 Mio. € alleine tragen müssen, wären das 7,4% seines Umsatzes (von ca. 2,85 Mio. €). Edeka wird aber ebenfalls an der Verlagerung von Umsatz beteiligt sein, insofern wird laut Verträglichkeitsuntersuchung die Größenordnung niedriger sein. Die Verlagerungsschwelle von 10%, die als gefährdend gilt, wird also auf keinen Fall erreicht. Auch dürfte der Nachfragezuwachs nach der Schließung des benachbarten Netto-Marktes bei Treff 3000 einen Puffer für den Verlust von Umsatz durch ALDI gebildet haben.

Eine Gefährdung der beiden im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Grundversorger ist folglich laut Verträglichkeitsuntersuchung nicht zu erwarten. Eine Schwächung oder Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs ist durch die Erweiterungsmaßnahme von ALDI nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs

Der Ortskern der Kerngemeinde Wald-Michelbach hat infolge der Schließung des größten Arbeitgebers der Gemeinde, der Coronet-Werke, mit dem daraus resultierenden Verlust an Arbeitsplätzen und der gleichzeitigen Abnahme der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren eine ungünstige Entwicklung erfahren. Viele Leerstände bezeugen das. Die von der Gemeinde initiierte Studie „Aktive Kernbereiche“ von NH ProjektStadt setzt sich sorgfältig mit der Problematik auseinander und macht eine Fülle von Vorschlägen zur Verbesserung der Situation.

Für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen ist es daher von Bedeutung, ob mit der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsmarktes am Standort „Am Bahndamm“ den Bemühungen, den Ortskern aufzuwerten, entgegen gewirkt wird. Die Verträglichkeitsuntersuchung macht hierzu folgende Aussagen: „Die Erweiterung und Modernisierung der ALDI-Filiale, die eine wichtige Funktion in der wohnnahen Versorgung hat, ist im Hinblick auf die Alterung der Bevölkerung und den damit verbundenen Verlust an Mobilität, aber auch als Beitrag zum Ausgleich für den weggefallenen Netto-Markt positiv zu werten trotz der ungünstigen Entwicklung im Ortskern; die Märkte Am Bahndamm sind nicht ihre Ursache. Die Studie „Aktive Kernbereiche“ empfiehlt denn auch, die Bestände zukunftsgerecht wei-

terzuentwickeln. Ein neuer städtebaulicher Akzent wird durch ALDI nicht gesetzt. (...) Den Bemühungen zur Aufwertung des Ortskerns steht die Erweiterung nicht entgegen.“ (Brendel Standort Consult, April 2015, S. 26)

Auswirkungen auf sonstige Versorgungsstandorte in Wald-Michelbach

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt die Versorgung mit Lebensmitteln durch den Verbundstandort ALDI + Edeka an der Straße „Am Bahndamm“ sowie wenigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks. Der Ortsteil Affolterbach hat zwar keinen zentralen Versorgungsbereich; in Randlage befindet sich aber ein kleiner Nahversorger. Direkte Auswirkungen des erweiterten ALDI-Marktes auf den Nahversorger in Affolterbach können wegen der Entfernung (ca. 4,5 km) kaum auftreten. Das Einzugsgebiet des kleinen Versorgers beschränkt sich im Wesentlichen auf Affolterbach selbst und auf Ortsteile von Grasellenbach. Da der kleine Versorger nur ein beschränktes Angebot hat, müssen die Einwohner für größere Einkäufe ohnehin andere Einkaufsziele aufsuchen.

Der unmittelbar an das Erweiterungsvorhaben angrenzende Edeka-Markt würde, wenn der gesamte voraussichtliche Verlagerungsbetrag von 0,21 Mio. € in Relation zum Umsatz von Edeka von geschätzten € 5,63 Mio. gesetzt wird, ca. 3,7% seines Umsatzes verlieren. Eine Gefährdung des Edeka-Marktes ist damit selbst unter der ungünstigsten möglichen Annahme, dass der Edeka-Markt die gesamte Umsatzverlagerung alleine tragen müsste, nicht zu erkennen.

7.5 Auswirkungen auf Nachbarkommunen

Grasellenbach

Die Gemeinde Grasellenbach ist in der Grundversorgung mit Lebensmitteln nur schwach ausgestattet; eine Versorgung durch örtliche Anbieter findet kaum statt. Wichtige Einkaufsziele sind vor allem Fürth und Wald-Michelbach. In beiden Gemeinden gibt es jeweils eine ALDI-Filiale und einen Edeka-Markt. Wenn die ALDI-Filiale in Wald-Michelbach künftig in geringem Maße attraktiver wird, wird laut der Verträglichkeitsuntersuchung tendenziell Nachfrage nach Wald-Michelbach verlagert.

Auf die kaum vorhandene Grundversorgung in Grasellenbach hat das keine Auswirkungen, denn es wird nur Nachfrage von einem auswärtigen Einkaufsziel zu einem anderen auswärtigen Einkaufsziel verlagert.

Abtsteinach

Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel von Abtsteinach ist im Wesentlichen auf den Lebensmittelmarkt der Fa. Netto mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zurückzuführen. Mit seinem breiten Angebot übernimmt dieser Discounter die Aufgabe eines Supermarktes.

Der Verlagerungsbetrag gemäß der Tabelle in Kapitel 7.3 von 1,4% des Gemeindeumsatzes im Lebensmitteleinzelhandel kann laut Verträglichkeitsuntersuchung für den Markt wegen seiner Geringfügigkeit nicht gefährlich werden.

Andere Gemeinden im Einzugsgebiet

Die anderen Nachbargemeinden sind durchwegs kaum mit Grundversorgungsangeboten ausgestattet. Einzig in Heiligkreuzsteinach gibt es einen kleinen Versorger, der eine Funktion analog zum kleinen Versorger in Affolterbach hat: Er ist wichtig in der Nahfunktion, aber die größeren Einkäufe müssen auswärts getätigt werden. Den Einwohnern stehen verschiedene Einkaufsziele zur Verfügung, unter denen auch der Standort Am Bahndamm in Wald-Michelbach rangiert. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung ermittelten geringen Verlagerungsbeträgen werden alle nicht direkt aus der jeweiligen Gemeinde verlagert, sondern bedeuten die Verlagerung der Nachfrage von einem auswärtigen Einkaufsziel zu einem anderen, in diesem Fall zu ALDI in Wald-Michelbach. Auf die jeweils kaum vorhandene lokale Grundversorgung hat das laut der Verträglichkeitsuntersuchung keine Auswirkungen. Die lokale Kaufkraft, die von ALDI nach der Erweiterung zusätzlich gebunden wird, ist in allen Gemeinden gering.

7.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Entsprechend den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung kommt eine Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Integrationsgebot

Der Regionalplan definiert städtebaulich integrierte Standorte wie folgt: „*Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss ... Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten liegen*“.

Der Standort liegt nahe der regionalen Erschließungsstraße L3120 (Ludwigstraße). Der fußläufige Einzugsbereich reicht tief in die Ortsbebauung hinein und umfasst den gesamten Bereich südlich der L3120.

Die nächste Bushaltestelle „Einkaufszentrum“ liegt an der L3120 nahe der Einmündung der Straße Am Bahndamm. Die Haltestelle wird von den VRN/VGG-Buslinien 681, 683 und 685 bedient: sie liegt etwa 200 bis 300 m von ALDI entfernt.

Im Ergebnis befindet sich der Standort von ALDI innerhalb der Ortslage. Er entspricht den Integrationskriterien des Regionalplans – baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil, Erschließung im ÖPNV und kurze fußläufige Entfernung von den Wohnstandorten; er ist daher als städtebaulich integriert zu werten.

Zentralitäts- / Kongruenzgebot

Der Regionalplan gibt vor, dass die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Klein- und Unterzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung kann für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden, sofern die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden.

Diese Vorgabe wird angesichts der Lage des Vorhabens und der im Bebauungsplan verankerten Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² erfüllt.

Beeinträchtigungsverbot

Die Prüfung der Auswirkungen in den einzelnen Gemeinden zeigen, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche der ALDI-Filiale in Wald-Michelbach um 340 m² keine Gefahren für zentrale Versorgungsbereiche oder für die Versorgung der Einwohner in Wald-Michelbach oder in anderen Kommunen erwarten lässt. Räumliche Auswirkungen i.S. von Verödung von zentralen Versorgungsbereichen oder die Ausdünnung der Versorgung mit Lebensmitteln bleiben daher aller Voraussicht nach aus.

Die Umsatzumverteilungen liegen bei den betroffenen Betrieben selbst bei unrealistisch ungünstigen Annahmen bei maximal 7,4 % (Treff3000 in Wald-Michelbach). Die Verlagerungsschwelle von 10%, die als gefährdend gilt, wird in keinen Fall erreicht oder überschritten. Bestandsgefährdende Wirkungen für andere Betriebe sind daher nicht anzunehmen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wald-Michelbach, den

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

BEBAUUNGSPLAN „AM BAHNDAMM/WETZKEIL – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG)

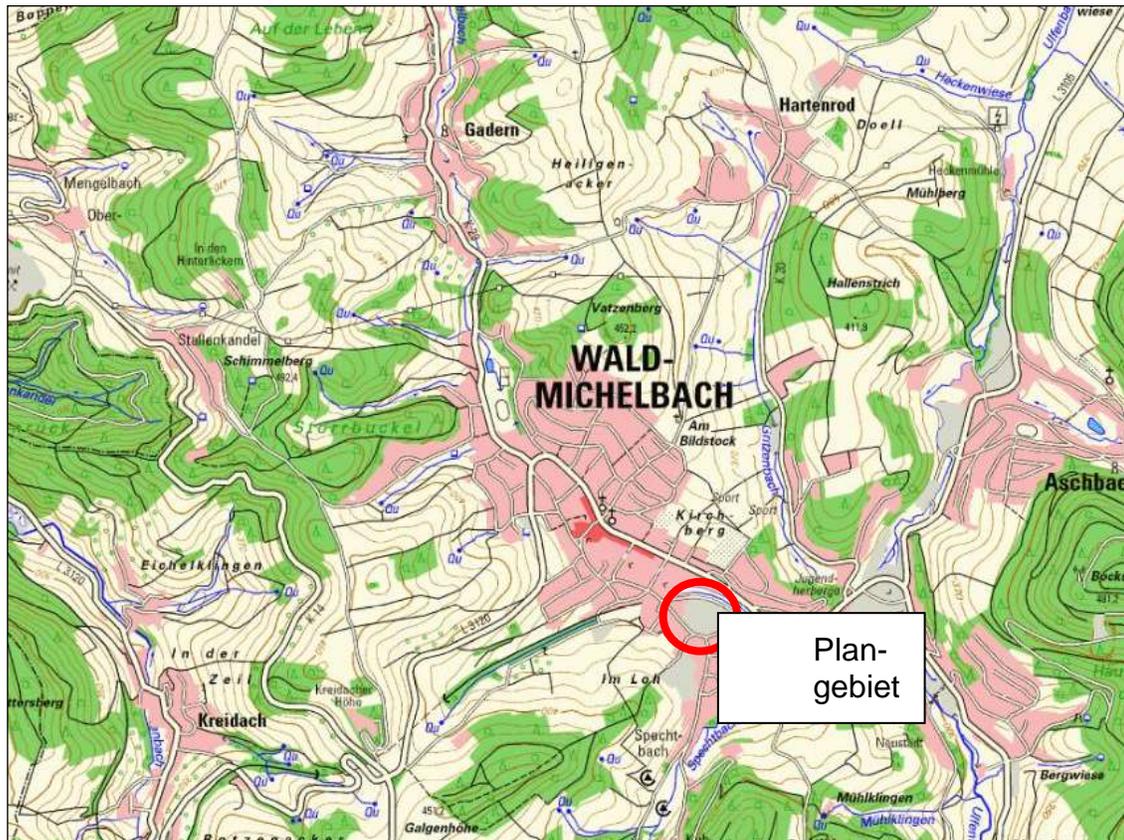
OKTOBER 2015

INHALT

1. Lage des Plangebietes	3
2. Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	5
5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	5
6. Zusammenfassung	10

1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Wald-Michelbach südlich des Ortszentrums an der Straße „Am Bahndamm“.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3/27 (teilweise), 11/81 und 11/82 und weist eine Größe von 7.160 m² auf.



Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahndamm/Wetzkeil – 1. Änderung und Erweiterung“

2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 11/82, Am Bahndamm 8, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 850 m² auf bis zu 1.200 m² soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte

Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient die Erweiterung der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erweitert. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um ca. 340 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der konkreten Gebäudeplanung eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.200 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt und umfasst auch die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet umfasst 7.160 m ² , von denen im Bestand ca. 5.110 m ² versiegelt sind. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung um bis zu 640 m ² .
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Wasser: es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 640 m². Das dort anfallende Niederschlagswasser wird – soweit es nicht vor Ort versickert werden kann – in den angrenzenden Michelbach abgeschlagen.</p> <p>Boden: es werden bis zu 640 m² zusätzlich versiegelt.</p> <p>Natur und Landschaft: Es wird eine Gartenfläche mit einzelnen Obstbäumen in Anspruch genommen.</p>
1.3 Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 40 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Luftschadstoffe: Durch die Maßnahme ist nicht mit einer relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p>Geräusche: Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.1. Nutzungskriterien bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Das Planungsgebiet ist weitgehend als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen
2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwem-	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
mungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Wald-Michelbach weist mit 150 Einwohnern/km ² eine geringe Bevölkerungsdichte auf (Kreis Bergstraße: 364 EW/km ² ; Land Hessen: 286 EW/km ²) Wald-Michelbach ist als Grundzentrum eingestuft
2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete , die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

- a) erheblich: **+**
 b) unerheblich: **-**

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Geringfügige Neuversiegelung	-
Wasser	Geringfügige zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe wird beibehalten.	-
Tiere	Sofern Vorkommen streng geschützter Arten gegeben sein sollten, ist gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG aufgrund der Gleichartigkeit umgebender Strukturen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Gleiches gilt für die - anzunehmenderweise im Planungsraum vorkommenden – europäischen Vogelarten.	-
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Die Randeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt; die Gebäudehöhe bleibt unverändert.	-
Kultur/ Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.	-

6. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.