



STADT BREUBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Am Breitenbacher Fahrweg“
sowie
teilbereichsbezogene Änderung
Flächennutzungsplan

Begründung
Entwurf
Februar 2023

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____
_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
mail@ip-konzept.de
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
1.3	Natürlicher Bestand und städtebauliche Prägung	10
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	12
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	17
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	18
2.4	Aufstellungsverfahren	19
2.4.1	Verfahrensdurchführung	21
2.4.2	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	24
3.	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	40
3.1	Vorhabensbeschreibung	42
3.2	Wohnnutzung oberhalb der Lebensmittelmärkte?	45
3.3	Standortalternativenprüfung	48
3.4	Erschließung des Vorhabengebietes	54
3.4.1	Niederschlagswasserbewirtschaftung	54
3.4.2	Schmutzwasserableitung	56
3.4.3	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	57
3.4.4	Stromversorgung	57
3.4.5	Gasversorgung	57
3.4.6	Verkehrsanlagen	57
3.4.7	ÖPNV-Anbindung	60
3.5	Durchführungsvertrag	60
3.6	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	63
3.6.1	Belange der Landwirtschaft	63
3.6.2	Belange des Klimaschutzes	67
3.6.3	Bodenschutz und Baugrund	70
3.6.4	Altlasten	73
3.6.5	Denkmalschutz	74
3.6.6	Immissionsschutz	75
4.	ANGEBOTS-BEBAUUNGSPLAN	77
5.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	78
5.1	Umweltprüfung	78
5.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	79
5.3	Artenschutz	80
6.	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	81
6.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	81
6.2	Wasserschutzgebiete	83

7.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	83
7.1	Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB	84
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	84
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	87
7.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen	88
7.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	96
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen	96
7.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	97
7.3	Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 BauGB	97
7.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	97
7.3.2	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	97
7.3.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	98
7.4	Kennzeichnung	98
7.4.1	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich durch hohe Grundwasserstände)	98
7.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	99
8.	BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	99
9.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	100
9.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	100
9.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	100
9.3	Flächenbilanz	100
10.	ANLAGEN UND QUELLEN DER BAULEITPLANUNG	101

ÜBERSICHTSPLAN:



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

HINWEIS:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Um den vorherrschenden Bedarf der Bevölkerung an der Nahversorgung in der Stadt Breuberg decken zu können und zur nachhaltigen Sicherung der örtlichen Grundversorgung, beabsichtigt die Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt, ein Gebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat sie dazu neben einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die v. g. Bauleitplanung trägt die Bezeichnung „**Am Breitenbacher Fahrweg**“.

Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Stadtteil Neustadt für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes sowie eines Ersatzneubaus für den in der Ortslage von Neustadt bereits ansässigen Lebensmittel-Discountmarkt geschaffen werden. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimentmarkt und ca. 950 m² für den Discounter liegen beide Planvorhaben oberhalb der Grenze der geltenden Regelvermutung zur Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche, respektive 800 m² Verkaufsfläche. Demgemäß wurden auf der Ebene der Bauleitplanung bereits die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen geprüft und es wurde eine Auswirkungsanalyse [2] erstellt, die als Anlage zum vorliegenden Antrag beigelegt ist.

Der Planbereich ist verkehrsgünstig unmittelbar an der Landesstraße 3259 gelegen und über diese bzw. die abgehende Lindenstraße optimal erschlossen. Daher ist eine gute räumliche und strukturelle Anbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten gegeben, das Plangebiet ist sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege sehr gut zu erreichen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. Städtebaulich betrachtet stellt der Planstandort damit sowohl den strukturellen Bezug zum südöstlich der Kernstadt liegenden Stadtteil Neustadt als auch zum östlich des Plangebietes gelegenen Stadtteil Rai-Breitenbach dar. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird daher eingehalten.

Die Stadt selbst plant im Bereich des bestehenden Knotenpunktes der L 3259 mit der Lindenstraße nach Osten in den Stadtteil Rai-Breitenbach und der Breitenbacher Straße nach Westen in den Stadtteil Neustadt den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes (KVP). Dieser Teilbereich ist dem Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwar beigelegt, jedoch weder Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes noch des Durchführungsvertrages, so dass es sich für diesen westlichen Teil des Bebauungsplanes um das bauplanungsrechtliche Regime eines „Angebots-“ Bebauungsplanes handelt. Die Trennlinie zwischen vorhabenbezogenem und Angebots-Bebauungsplan ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden alternative Standorte für ein Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet von Breuberg auf deren Realisierungsmöglichkeiten hin überprüft. Mit Ausnahme des vorliegenden Plangebietes konnte letztlich keine der untersuchten Flächen verfügbar gemacht werden, da eigentumsrechtliche Umstände oder auch fachliche Belange, wie z. B. Natur- und Gewässerschutz, einer bauleitplanerischen Entwicklung entgegenstanden. Nachdem insbesondere in der Kernstadt (hier Stadtteil Sandbach) als dem zentralen Ortsteil selbst keine nennenswert verfügbaren Flächen für die geplante Neuansiedlung des Einzelhandelsvorhabens bereitgestellt werden können, hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Vorhabenträgers die bauleitplanerische Entwicklung im Stadtteil Neustadt eingeleitet. Im Einflussbereich zwischen der Stadt Höchst im Odenwald im Westen und den bayrischen Städten Mömlingen bzw. den nächsten am Main gelegenen Zentren Obernburg, Elsenfeld und Erlenbach im Osten gelegen genießt die Stadt Breuberg eine gewisse Lagegunst, indem sie - nicht zuletzt aufgrund des vorherrschenden Arbeitsplatzangebotes - auch von der räumlichen Nähe zu den benachbarten Städten entlang des Mains profitieren kann.

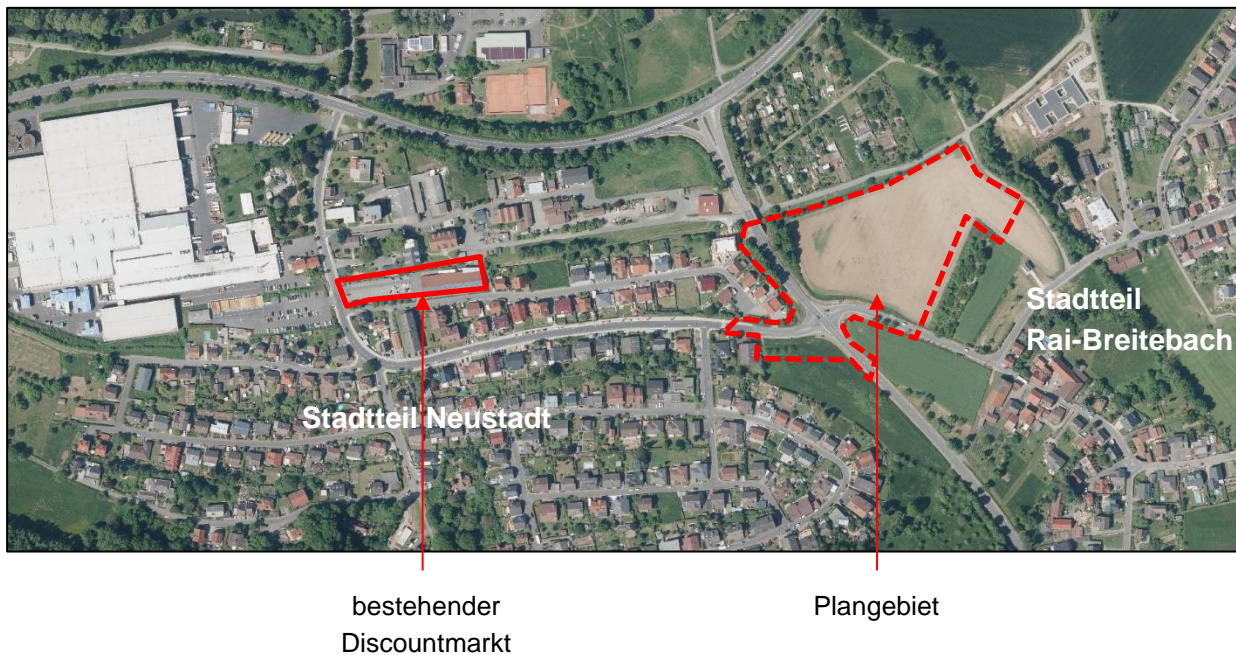


Abbildung 1 Luftbildauszug mit Eintragung des Planstandortes und bestehenden Marktes
Bildquelle: Geoportal-Hessen-2019, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation, Wiesbaden

Die Nahversorgung in der Stadt Breuberg wird derzeit nur von einem bestehenden Discountmarkt im Stadtteil Neustadt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 770 m² übernommen. Der Einzelhandel im zentralen Ortsteil Sandbach beschränkt sich weitgehend auf kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Als „neuer“ Anbieter hat dort zum November 2019 ein Nachbarschaftsmarkt eröffnet mit einer Verkaufsfläche von ca. 330 m² VK, der als Anbieter mit den Verhältnissen vor Ort gut vertraut und etabliert ist. Aufgrund der räumlich deutlich an die Grenzen gekommenen Entwicklungsmöglichkeiten und angesichts der gewachsenen Artikelzahlen in einem Lebensmitteldiscounter sowie den ebenfalls gestiegenen Ansprüchen der Kunden an



eine moderne Warenpräsentation (z. B. geringe Regalierungshöhen, Frischemarkt etc.) ist der bestehende Discountmarkt in seiner aktuellen Größenordnung nicht mehr als marktgerecht zu bezeichnen und somit nicht in der Lage, die örtliche Grundversorgung für die Bevölkerung in der Stadt Breuberg sicherstellen zu können. Mit einer geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche von 180 m² (+ 23 %) ist das Erweiterungsvorhaben als Ersatzneubau als marktüblich einzuordnen.

Nach [2] hat die bislang wenig ausgeprägte Grundversorgung in der Stadt Breuberg in den zurückliegenden Jahren eine Reihe von Betriebsschließungen hinnehmen müssen, ein zentraler Versorgungsbereich besteht nicht. Der Kaufkraftabfluss in den filialisierenden Handel orientiert sich vorrangig auf die leistungsfähigen Lebensmittelangebote in der benachbarten Stadt Höchst im Odenwald. Mit der vorliegenden Planungsabsicht sollen daher die Grundlagen für eine zeitgemäße Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung gesichert und mithin die Kaufkraft an die Stadt Breuberg gebunden werden.

In der Stadt Breuberg mit Stadtteilen leben rund 7.600 Einwohner (Stand 31.12.2021, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2022), Berechnungen der Hessen Agentur). Ein für die zentralörtliche Bedeutung der Stadt erheblicher Wirtschaftsfaktor stellen die in den Industrie- und Gewerbegebieten ansässigen überregionalen Unternehmen, wie z. B. Pirelli Deutschland dar. Der Wirtschaftsstandort Breuberg weist mit einer Arbeitsplatzdichte von 549 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern einen im regionalen Vergleich weit überdurchschnittlichen Wert auf [2] (Odenwaldkreis: 287 Beschäftigte/1.000 EW). Ebenso weist Breuberg den höchsten positiven Pendlersaldo im Odenwaldkreis auf. Zurückzuführen ist das auf ansässige Unternehmen mit internationaler Bedeutung wie die Pirelli Reifenwerke GmbH & Co. KG (ca. 2.500 Beschäftigte) und den Lebensmittelhersteller Andros (ca. 400 Beschäftigte) [2].

Neben dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren ist zudem auch das Erfordernis für einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) erwachsen, da die Bauleitplanung den geltenden Festlegungen des RPS/RegFNP 2010 widerspricht; der Planbereich ist als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Nach den Maßgaben des RPS/RegFNP 2010 (Z3.4.1-5) ist zwar die Ausweisung von Siedlungsflächen, innerhalb derer Einzelhandelsvorhaben nachzuweisen sind, dann, wenn keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 Hektar innerhalb der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ möglich. Demgegenüber hat jedoch in den sog. „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10). Bei dieser Vorgabe handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Regionalplanung. Die bauleitplanerische Ausweisung eines Gebietes für den großflächigen Einzelhandel steht dieser regionalplanerischen Vorgabe und Zielsetzung entgegen, womit ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB besteht, wonach die Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung anzupassen sind. Um einem Mangel an der Bauleitplanung entgegen zu treten, wurde das Verfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPg (Zielabweichungsverfahren) von der Stadt Breuberg zwischenzeitlich beantragt.



1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Breuberg liegt im Nordosten des südhessischen Odenwaldkreises, etwa 18 km nördlich der Mittelzentren Erbach und Michelstadt bzw. etwa 15 km südöstlich des Mittelzentrums Groß-Umstadt. Im Osten Breubergs grenzt unmittelbar der Freistaat Bayern an mit den unterfränkischen Städten und Gemeinden im Landkreis Miltenberg, das nächstgelegene Mömlingen und weiter im Osten die am Main gelegenen Zentren Obernburg, Elsenbach, Erlenbach usw.

Namensgebend für die Stadt Breuberg, die seit 1971 aus den zuvor 5 selbstständigen Gemeinden Hainstadt, Neustadt, Rai-Breitenbach, Sandbach (der heutige zentrale Ortsteil mit dem Sitz der Stadtverwaltung) und dem deutlich abgesetzten Stadtteil Wald-Amorbach im Zuge der hessischen Gebietsreform zusammengefasst wurde, ist die zentral in der Gemeinde liegende Burg Breuberg.

Verkehrlich ist die Stadt Breuberg sehr gut eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz. Dem Verlauf der Mümling folgend hat sich die Siedlung entlang der Bundesstraße 426 entlang entwickelt, die im Westen, südlich der Stadt Höchst im Odenwald von der B 45 nach Osten abgeht und über das bayrische Mömlingen an die parallel des Mains verlaufende B 469 führt, die von Amorbach ausgehend bis nach Stockstadt am Main mit Anschluß an die Bundesautobahn 3 führt. Über die B 45 sind die südlich gelegenen Mittelzentren Michelstadt und Erbach angebunden, im Norden die Mittelzentrum Groß-Umstadt und Dieburg. Das überregionale Straßennetz wird ergänzt von Landesstraßen, unter anderem die am Plangebiet westlich verlaufende L 3259, die von der benachbarten Gemeinde Lützelbach im Nordwesten des Plangebietes in die B 426 mündet.

Anschluss an die A 3 besteht über das Kreuz Stockstadt und das Seligenstädter Dreieck (ca. 25 km), die im Westen verlaufende A 5 / A 67 kann über das Autobahnkreuz Darmstadt erreicht werden (ca. 40 km).

Ein Bahnanschluss besteht in der Stadt Breuberg selbst nicht, der Anschluss an überregionale Bahnverbindungen im ÖPNV besteht über die Nachbarkommune Höchst im Odenwald, die an die Odenwald-Bahn angebunden ist. Diese verläuft von Eberbach im Süden über Darmstadt nach Frankfurt bzw. Offenbach und Hanau. ÖPNV-Verbindungen sind über die Buslinien des NVV (Nordhessischer Verkehrsverbund) vorhanden, auf lokaler Ebene wird Breuberg durch insgesamt 4 Buslinien bedient.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des zentralen Ortes Sandbach in der Gemarkung Neustadt, zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die verlängerte Industriestraße im Norden, landwirtschaftliche Flächen, den Breitenbach und die Ortslage Rai-Breitenbachs im Osten, die Lindenstraße als Erschließungsstraße in das Plangebiet sowie die Landesstraße 3259 im Süden und die Ortslage des Stadtteils Neustadt westlich der L 3259 nach Westen. Von der verbindlichen

Bauleitplanung betroffen sind die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemar-
kung Neustadt, Flur 2, Nrn. 392/1, 650/33 (teilweise), 734/4 (teilweise), 736 (teilweise), 740
(teilweise), 741 (teilweise), 742, 743, 744, 745, 746, 760 (teilweise), 761. Das Gebiet umfasst
eine Fläche von rd. 31.528 m². Die räumliche Trennung zwischen dem Teilbereich der Ange-
bots- und der vorhabenbezogenen Planung ist in der unten stehenden Skizze durch eine rote
Linie gekennzeichnet.

Angebotsteil: Grundstücke Nr. 392/1, 650/33 (teilweise), 736 (teilweise), 740 (teil-
weise), 741 (teilweise), 760 (teilweise), 761;

Vorhabenbezogener Teil: Grundstücke Nr. 734/4 (teilweise), 736 (teilweise), 742, 743, 744,
745, 746.

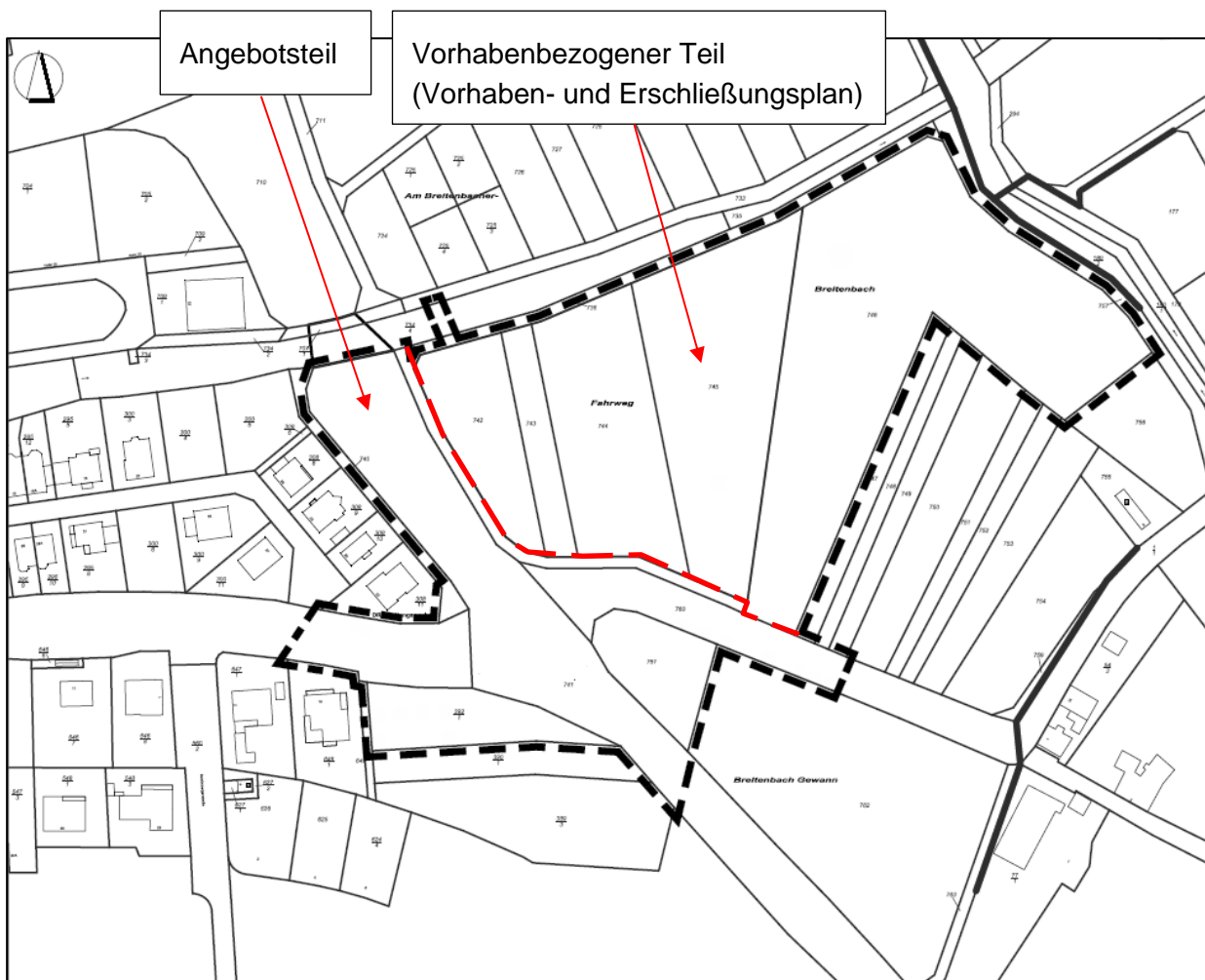


Abbildung 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ (Quelle: IP-Konzept)

Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungs-
plans ist deckungsgleich mit dem Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



1.3 Natürlicher Bestand und städtebauliche Prägung

Das Plangebiet ist bislang frei von baulichen Anlagen und als landwirtschaftliche Fläche anzusprechen. Im Norden grenzt ein Grünstreifen an den Geltungsbereich an, welcher wiederum an einen bestehenden Geh- und Radweg anschließt. Innerhalb des Grünstreifens befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Mit dem vorhandenen Geh- und Radweg, der nach Westen den Anschluss an die Industriestraße herstellt, ist der verkehrliche Anschluss des Plangebietes an die Ortslage und damit die Erreichbarkeit des Vorhabens zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad gesichert. Da die Vorhabenplanung eine direkte Wegeanbindung an den bestehenden Geh- und Radweg vorsieht, wurde ein kleiner Teil des Grünstreifens in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und mit dem städtebaulichen Ziel der Errichtung eines Geh- und Radweges überplant.

Entlang des Entwässerungsgrabens hat sich teilweise ein Gehölzsaum entwickelt, welcher auf der plangebietszugewandten Seite liegt. Bis auf den vorgenannten kleinteiligen Bereich, der für die bauliche Umsetzung der Wegeverbindung des Planvorhaben zum Geh- und Radweg genutzt werden soll, kann der Gehölzsaum und somit der potenzielle Lebensraum von Vögeln und zahlreichen Kleintieren, erhalten bleiben. Bei der Grünfläche mit Gehölzsaum handelt es sich um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit dem Ziel der Sukzession, welche im Bebauungsplan „Industriestraße“ aus dem Jahre 1997 festgesetzt wurde. Die Eingriffe in die planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche wurden entsprechend in der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ erstellten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz berücksichtigt (siehe dort).

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Landesstraße 3259 mit einem Böschungsbereich zwischen dem nordwestlichen Bereich des Plangebietes und der Landesstraße, der mit einem Feldgehölz bestanden ist, welches primär auf der Parzelle der Landstraße liegt. Das Feldgehölz kann vollständig mit Umsetzung der Planung erhalten werden und ist als erhaltenswertes Gehölz im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch parallel zur Landesstraße verläuft ein Graben, der innerhalb des vorhabenbezogenen Plangebietes liegt. In der Vorhabenplanung ist dieser betroffene Bereich von Bebauung freigehalten worden, so dass der Erhalt des Grabens gesichert ist. Auf der Grundlage des erstellten Geländeaufmaßes konnte die Lage und der Verlauf des Grabens genau ermittelt und in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung angemessen berücksichtigt werden.

Topografisch betrachtet ist das natürliche Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bewegt. Das Gelände steigt von der nordöstlichen Gebietsgrenze des Vorhabengebietes von etwa 148,00 müNHN bis zum südwestlichen Abschluss im Bereich der Einmündung Lindenstraße in die Landesstraße um bis zu sieben Meter auf ca. 155,50 müNHN.



an. Die landwirtschaftlichen Flächen darin werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Hinsichtlich der Böden und des Baugrundes wurde auf der Ebene der Bauleitplanung bereits eine Baugrunduntersuchung veranlasst [3]. Hiernach steht im gesamten Baufeld unter einer dünnen oberflächennahen durchwurzelten Schicht aus Ober- bzw. Ackerboden Lösslehm über Löss an, welcher als Schluff mit meist schwach sandigen bis sandigen und schwach tonigen bis tonigen Beimengungen zu beschreiben ist. Die Konsistenz ist oberflächennah meist steif und dann mit zunehmender Tiefe weich bis steif bzw. steif, vereinzelt jedoch auch nur weich. Grundwasser wurde nur vereinzelt in wasserführenden Sandschichten in unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Ein durchgängig wasserführender Horizont ist jedoch nicht vorhanden.

Im Südosten des Vorhabengebietes befindet sich ein mit Gehölzen beständenes Grundstück, welches wie eine Insel in die sonst bewirtschafteten Flächen hineinragt. Das Vorhabengebiet insgesamt wird eingerahmt von Verkehrswegen, im Westen die L 3259 als Teil des räumlichen Geltungsbereichs ebenso wie die im Süden bis Südosten verlaufende Lindenstraße (K 100), im Osten bis Nordosten ein den „Breitenbach“ begleitender Wirtschaftsweg sowie im Norden die verlängerte Industriestraße als Wirtschafts- und Radweg.

Im Norden des überregionalen Radweges ist eine Kleingartenanlage gelegen, welche sich bis zur Bundesstraße B 426 fortsetzt. Im Nordosten, jenseits des Breitenbachs, wurde kürzlich eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung errichtet. Diese befindet sich bereits im Stadtteil Rai- Breitenbach und konnte auf Grundlage des im Jahr 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Südlich Bodenfeld“ errichtet werden. Neben einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Wohneinrichtung“ setzt der Bebauungsplan noch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ fest. Im unmittelbaren Anschluss an den Breitenbach sieht der Bebauungsplan „Südlich Bodenfeld“ eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vor. Diese Festsetzung stellt sich auch im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung als positiv dar. Schließlich setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ ebenfalls entlang des Breitenbachs eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche fest, welche zugleich in der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird. Die Grünstrukturen entlang des Gewässers sind somit gesichert.

Im Südosten, ebenfalls jenseits des Gewässers, grenzt ein Gewerbebetrieb an den Planbereich an. Ansonsten schließt unmittelbar an den geplanten Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz eine kleinteilige Streuobstwiese und Grünland an den Plangeltungsbereich an. Das Grünland setzt sich südlich der Lindenstraße fort. Im Westen folgt die L 3259 auf das Plangebiet. Westlich der Landstraße befindet sich die DRK-Rettungswache Neustadt und Wohnhäuser. Das Bauplanungsrecht ist in diesem Bereich über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bodenacker“ aus dem Jahr 1992 gegeben. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Im Norden des Bebauungsplangebietes „Bodenacker“ schließt das Bebauungsplangebiet „Industriestraße“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes an.



2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Landesplanerisch ist der Stadtteil Sandbach als zentraler Ort als Unterzentrum gemäß dem Ziel Z3.2.3-5 des RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ist im zentralen Ort nicht, sondern lediglich im äußersten Norden des Stadtteils Hainstadt festgesetzt, in allen anderen Stadtteilen sind keine Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen.

Im RPS/RegPNF 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird. Mit Umsetzung der Bauleitplanung ginge somit ein Verlust an landwirtschaftlicher Fläche einher.

Nach dem Ziel Z3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen hingegen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, ist unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grund- (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hiervon wird mit der vorliegenden Planungsabsicht Gebrauch gemacht, wengleich im zentralen Ortsteil Sandbach selbst keine für die Umsetzung des Planvorhabens geeignete Fläche akquiriert werden konnte (vgl. Kap. Standortalternativenuntersuchung).

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen ist im RPS/RegFNP 2010 angegeben, dass für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Diese raumordnerischen Beurteilungsparameter treffen weitestgehend zu wenn man unterstellen möge, dass es sich bei dem Neubau des Vollsortimenters mit ca. 1.500 m² VK um ein raumverträgliches Vorhaben gemäß der Zielvorgabe Z3.4.3-2 und beim ebenfalls geplanten Ersatzneubau für den Discountmarkt mit ca. 950 m² VK um eine Standortverlagerung eines bestehenden Marktes mit 770 m² VK handelt.

Der Maßgabe des RPS/RegFNP 2010, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen, wird gefolgt, da das Plangebiet in das gegebene Siedlungskonglomerat der Stadt Breuberg und den Stadtteilen strukturell und verkehrlich sehr gut eingebunden ist, besonders auch unter der

Berücksichtigung von Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, der Umweltverträglichkeit sowie im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung unter Erreichbarkeit eines angemessenen ÖPNV-Angebotes.

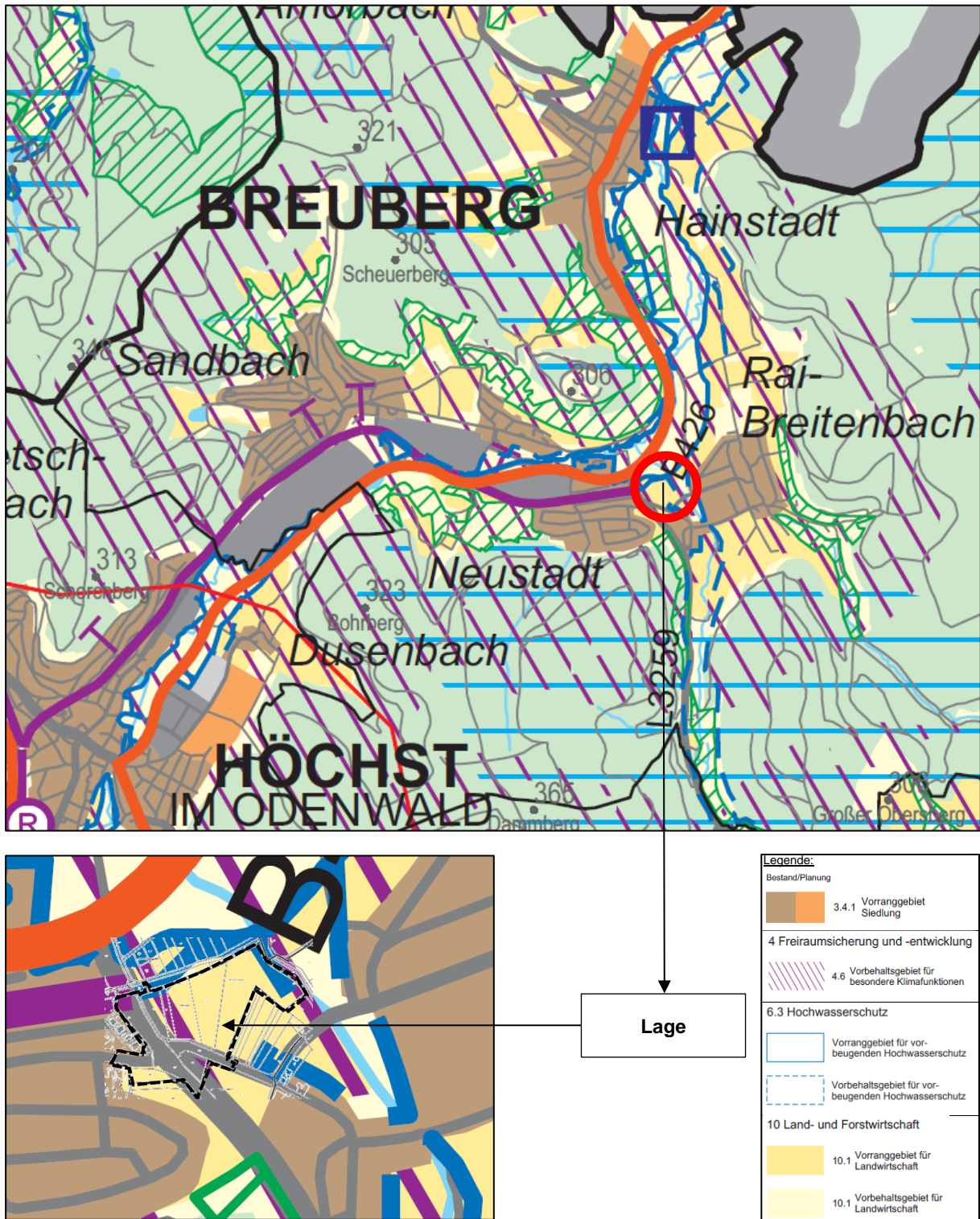


Abbildung 3 Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des Plangebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ (Bildquelle: Teilkarte 3, RPS/RegFNP 2010)

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach dürfen gemäß Z3.4.3-2 nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dazu ist zunächst festzustellen, dass im Unterzentrum Breuberg keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen sind und im Übrigen die Auswirkungen schon auf der Ebene der Bauleitplanung gutachterlich untersucht wurden – auf die GMA-Auswirkungsanalyse [2] wird verwiesen.

Hinsichtlich der Bewertung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen wird auf die GMA-Auswirkungsanalyse [2] verwiesen. Hiernach werde der zu erwartende Umsatz des Vorhabens durch Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes und der Neuansiedlung eines Edeka-Marktes überwiegend durch Kunden vor Ort (ca. 45%) erzielt, nur geringe Kaufkraftzuflüsse kämen aus dem regelmäßigen überörtlichen Einzugsgebiet. Innerhalb der Stadt Breuberg seien Umverteilungseffekte zu erwarten, es bestehe jedoch keine Gefährdung v.a. der fußläufig erreichbaren und seit Jahren etablierten, somit „unabhängigen“ Nahversorgung (v.a. Metzgereien und Bäckereien). Durch die geplante Erweiterung erfolge auch keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und deren integrierter Geschäftszentren im Umland.

In der raumplanerischen Bewertung kommt [2] zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass bezüglich

- des **Zentralitätsgebots** das Vorhaben zum Neubau des Vollsortimentmarktes mit ca. 1.500 m² VK sowie die Verlagerung und Erweiterung des Discount-Marktes von derzeit ca. 770 m² auf ca. 950 m² VK wesentlich zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung beiträgt;
- des **Integrationsgebots** des Vorhabenstandorts eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten sowie der Anschluss an den ÖPNV durch in ca. 200 m bzw. 50 m Entfernung liegende Bushaltestellen attestiert werden kann, ferner werde der Vorhabenstandort größtenteils von bebauten Flächen umgrenzt mit Anschluss an die Wohnbebauung, so dass eine fußläufige Nahversorgungsfunktion bestehe durch die sehr gute Anbindung an die umliegenden Wohngebiete. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird daher eingehalten.
- des **Beeinträchtigungsverbots** eine übermäßige Belastung oder gar eine Bestandsgefährdung einzelner Anbieter auszuschließen sei, da in den umliegenden Zentralen Orten zahlreiche leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorhanden sind, auf die sich die Auswirkungen des Vorhabens verteilen; die stärksten Auswirkungen des Vorhabens würden bei Edeka sowie Rewe in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sein, welche die Standortstruktur im Umland nicht nachhaltig beeinträchtigten. Das Vorhaben trage indes in erheblichem Umfang zur Verkehrsvermeidung bei.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung hat die Nachbargemeinde Höchst im Odenwald Anregungen gegen die Planungsabsicht der Stadt Breuberg vorgetragen, da sie aus ihrer Sicht die Grundversorgung der Breuburger Bevölkerung mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot mit übernehme. Die Gemeinde Höchst ist als Unterzentrum eingestuft und kann im Sinne des RPS/RegFNP 2010 als solches nicht zugleich auch die Versorgung des benachbarten Unterzentrums übernehmen. Die Anregungsträgerin hat hierbei nämlich verkannt, dass eine eigenständige Grundversorgung im Lebensmittelbereich die ursächliche Aufgabe einer jeden Kommune selbst ist. Überdies konnte im Rahmen der Auswirkungsanalyse [2] nachgewiesen werden, dass die Planungsabsicht keine Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus hat und schädliche Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen in der Nachbargemeinde nicht zu befürchten sind. Mögliche Umsatzverlagerungen resultierten aus Kaufkraftrückholeffekten in die Stadt Breuberg. In Ermangelung eines angemessenen Angebotes zur Grundversorgung in der Stadt Breuberg decken die Einwohner derzeit ihren Bedarf in den Nachbargemeinden, und hier in erster Linie in der Gemeinde Höchst, so dass die ursächlich in der Stadt Breuberg vorhandene Kaufkraft momentan weitgehend in die umliegenden Zentren abfließt. Mit Umsetzung der Planung soll der Kaufkraftabfluss wieder in die Stadt Breuberg zurückgelenkt werden und die Stadt in die Lage versetzen, eine zukunftsfähige Eigenversorgung im nahversorgungsrelevanten Segment, insbesondere bei Lebensmitteln, im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung (Z.5.1-7) für ein Unterzentrum im eigenen Stadtgebiet darzustellen.

Mit der momentanen Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel kann die Stadt Breuberg nicht ihrer regionalplanerischen Aufgabenstellung und Versorgungsfunktion gerecht werden.

Hingegen wird der geplante Standort in Breuberg auch nicht die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde übernehmen, da die Gemeinde Höchst wegen ihrer eigenen starken Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel nicht zum Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben gehören wird. Insbesondere die vorhandenen Fachmarkttagglomerationen an der B 426 in der Gemeinde Höchst nehmen derzeit eine hohe Versorgungsbedeutung auch für die Breuburger Bevölkerung ein und sind ein attraktives Einkaufsziel für Kunden am östlichen Ortsrand von Höchst in Richtung Breuberg.

In der Gesamtbewertung stellt [2] fest, dass das Planvorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielen gerecht wird. Das geplante Neuansiedlungsvorhaben eines Vollsortimenters trage zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung bei und ergänze den Bestandsmarkt in der Ortslage Neustadts (Discounter). Insgesamt sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in der Stadt Breuberg, als auch im weiteren Umland durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Ebenfalls trägt das Vorhaben zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs bei.

Alsdann weist der gültige RPS/RegFNP 2010 das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bbauungsplanes als „**Vorranggebiet für Landwirtschaft**“ aus. Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 des RPS 2010 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche Vorranggebiete sind im RPS/RegFNP 2010 Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders



geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Grundlage der Festlegung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004, der als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. In diesem Sinne wird als Voraussetzung für die hier vorliegende Bauleitplanung ein Verfahren zur Abweichung von der Zielsetzung Z10.1-10 und Festlegung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ beantragt.

Das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ wird ferner von einem **„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“** überlagert. In Vorbehaltsgebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich somit um Grundsätze der Raumordnung. „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Wie nachfolgend in Kap. 5.2.8 noch aufgezeigt werden kann, steht dem Verlust der Fläche als Kaltluftproduzent ein großes, vorhandenes Kaltluftvolumen und hochaktives Kaltluftgeschehen aus den umliegenden weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen und daran angrenzenden Waldflächen gegenüber, die sowohl das Plangebiet als auch die nachbarschaftlichen Siedlungsbereiche von Neustadt und Rai-Breitenbach weiterhin ausreichend um- und überströmen. In der Abwägung der betroffenen Belange wird die städtebauliche Inanspruchnahme von dem her für vertretbar erachtet und dem Belang der Lebensmittelversorgung das höhere Gewicht beigemessen.

Da die Teilkarte 3 des RPS/RegFNP 2010 im Maßstab 1:100.000 erstellt ist, ist eine parzellengenaue Kategorisierung von Gebietsfestlegungen nicht möglich. Wegen der kleinmaßstäblichen Darstellung wird daher hinreichend zutreffend unterstellt, dass das Plangebiet ebenfalls einem **„Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“** zugeordnet ist. Gemäß dem Grundsatz G6.3-2 des gültigen RPS sollen die als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz, aber auch für die Grundwasserneubildung und für den Landschaftshaushalt erhalten werden. Insbesondere sind die Überschwemmungsgebiete mit ihren Retentionsräumen zu sichern und möglichst in ihrer Funktion zu verbessern und zu erweitern. Nach Möglichkeit sind vorbeugende dezentrale Hochwasserschutzmaßnahmen flächendeckend zu realisieren. Im Falle der vorliegenden Bauleitplanung sind jedoch keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen und auch Fließgewässer befinden sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zwar grenzt im Osten der Breitenbach an das Plangebiet an, in diesem Bereich sind jedoch lediglich naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zu einer Bodenversiegelung kommt es hier nicht.



2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Breuberg ist das Vorhabengebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des rechtswirksamen FNP widerspricht somit der Planungsabsicht der vorhabenbezogenen Bauleitplanung, in diesem Bereich die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Aus diesem Grund ergibt sich das Planungserfordernis zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“. Fortan soll der Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ darstellen.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im FNP zwischen der Darstellung von Sonderbauflächen und Sondergebieten differenziert werden. Nach dieser Vorschrift können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete dargestellt werden. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung bedarf es sowohl bei Sonderbauflächen wie auch bei Sondergebieten einer individuellen Zweckbestimmung, um dem Bestimmtheitserfordernis Rechnung zu tragen. Im vorliegenden Fall wird von der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ Abstand genommen, da hieraus auf Ebene eines Bebauungsplanes ein Sondergebiet für ein beliebiges großflächiges Einzelhandelsvorhaben entwickelt werden dürfte, ohne dass berücksichtigt wäre, dass sich ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben je nach Verkaufsfläche und Sortiment ganz unterschiedlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Belange auswirken kann.

Auch wurde, gemäß der im Vorhaben- und Rechtsplan abgebildeten Planungsabsicht, der östlich an das darzustellende Sondergebiet angrenzende Bereich in die FNP-Änderung mit einbezogen und hier eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt.

Im Teilbereich der Angebotsplanung wird die gewählte Darstellung der für die Neuanlage des Kreisverkehrsplatzes benötigten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der festgesetzten Ausgleichsfläche übernommen. In ihrer Funktion als Landes- bzw. Kreisstraße stellen die betroffenen Verkehrswege eine überörtliche Funktion dar, so dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan geboten ist.

Nachrichtlich in die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen wurde das im Nordosten gelegene „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Aufgrund von im Plangebiet nachgewiesenen hohen Grundwasserständen wurde gesamte Plangebiet als „Vernässungsgefährdeter Bereich“ gekennzeichnet.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Daher ist der Planbereich des Vorhabengebietes als Außenbereich anzusprechen, welcher nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten - privilegierten - Vorhaben bereitsteht und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung steht. Dieser ist grundsätzlich vor zweckfremder Nutzung zu schützen.

Demnach wäre zunächst nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten eine bauliche Nutzung für den Einzelhandel unzulässig und es ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung einschließlich teilbereichsbezogener Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umgriff der hier vorliegenden Bauleitplanung tangiert geringfügig den räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Industriestraße“ aus dem Jahr 1997 im Bereich der Verkehrsflächenfestsetzung der Lindenstraße / L 3259 sowie Breitenbacher Straße. Der Bebauungsplan „Industriestraße“ setzt im nördlichen Bereich des jetzigen Plangebietes zudem eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche fest mit dem Ziel der Sukzession. Die Ausgleichsmaßnahme kann jedoch nahezu vollständig erhalten bleiben mit Ausnahme eines sehr kleinflächigen Bereiches, der für die Umsetzung einer Wegeverbindung als Fuß- und Radweg den Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Fuß- und Radweg in Verlängerung der Industriestraße sichern soll. Der Verlust wird in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz angemessen Berücksichtigung finden.

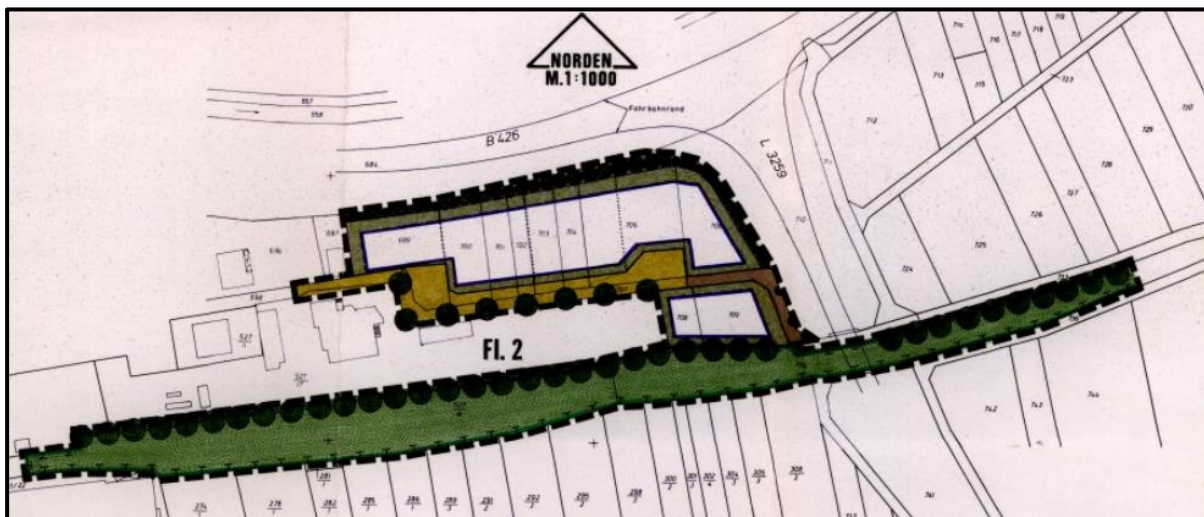


Abbildung 4 Auszug Planteil des Bebauungsplanes „Industriestraße“
(Quelle: GIS Odenwaldkreis)

2.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes und Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Da sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, kann an dieser Stelle das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht angewendet werden. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Den Aufstellungsbeschluss für den plangegegenständlichen Bebauungsplan hat die Stadtverordnetenversammlung auf der Grundlage gefasst, mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zu schaffen. Auf dieser planerischen Grundlage hat sie alsdann auch den Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens hat die Stadtverordnetenversammlung erkannt, zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im vorhandenen Kreuzungsbereich der Landstraße 3259 mit der Lindenstraße (K 100) bzw. der Breitenbacher Straße auch die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes zu schaffen. Auf dieser planerischen Grundlage hat sie daher die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen und bestimmt, die weiteren Planungsschritte auf dieser jetzt geänderten und ergänzten Planungsgrundlage durchzuführen.

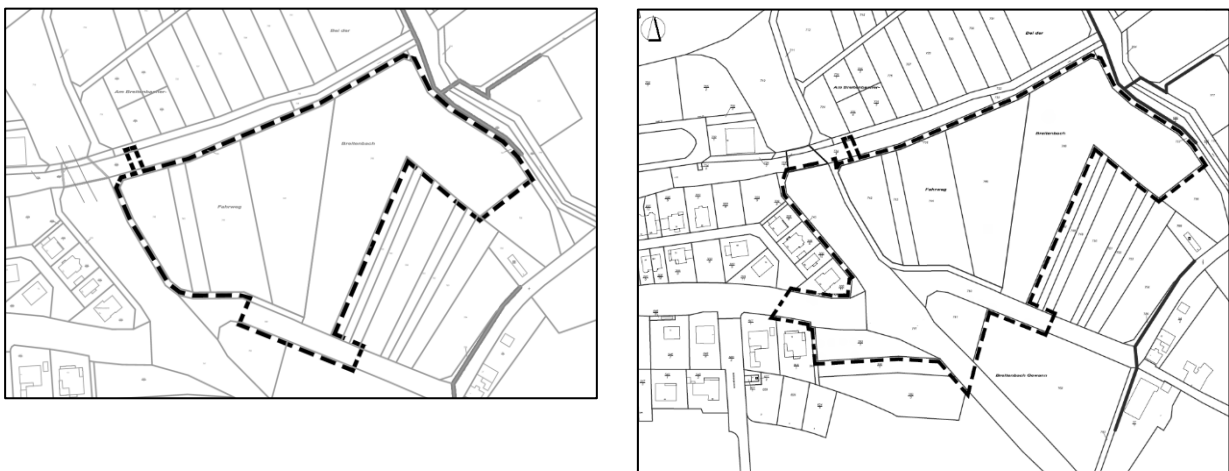


Abbildung 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“

links: Planstand Vorentwurf

rechts: plangegegenständlicher Entwurf



Da jedoch der Neubau des Kreisverkehrsplatzes keinen planerischen und inhaltlichen Bezug zu dem eingangs vom Vorhabenträger an die Stadt herangetragenen Planvorhaben hat, wird die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches nicht vom originären Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst, sondern erfüllt die Voraussetzungen einer sogenannten Angebotsplanung. Der Planinhalt für den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes ist demzufolge auch nicht Inhalt des Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, sein Vorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit auf seine Kosten durchzuführen; hierzu zählt nicht der geplante Kreisverkehr.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bei der Wahl der Planungsinstrumente frei. Sie ist wegen § 1 Abs. 3 BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung an den Vorhabenträger gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Sie kann alternativ auch einen projektbezogenen Angebotsplan aufstellen, der z. B. nachträgliche Änderungswünsche ohne Änderung des Durchführungsvertrags zulassen würde. Dennoch vertritt die Plangeberin hier die Auffassung, die bauleitplanerischen Grundlagen für das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben nur auf der Grundlage eines auf das konkrete Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zu schaffen, da die Flächeninanspruchnahme an dieser exponierten Stelle aus der Sicht der Stadt sonst keine andere Nutzung rechtfertigen könnte. In diesem Sinne soll auch das zu schaffende Planungsrecht ausschließlich auf dieses konkrete Vorhaben abstellen, sollte das Vorhaben scheitern, so soll auch das Planungsrecht für ein anderes – alternatives – Vorhaben nicht ohne weiteres gegeben sein, so wie dies bei einem – vorhabenunabhängigen – Angebots-Bebauungsplan der Fall wäre, in dessen Geltungsbereich und einem festgesetzten Sondergebiet auch andere Nutzungen realisiert werden könnten. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt ist ausschließlich die Schließung der vorhandenen Versorgungslücke in einem Bereich der örtlichen Lebensmittel-Nahversorgung, zu der sie sich in legitimer Weise der Hilfe Dritter bedient.

Insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans als inhaltlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, und aufgrund des Durchführungsvertrags, der den Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Maßnahmen verpflichtet, regelmäßig einen hohen Detaillierungsgrad aufweist, sind die für die Stadt maßgeblichen Voraussetzungen bestmöglich gegeben. Auf den herkömmlichen Fall eines Angebotsbebauungsplans können die entwickelten Grundsätze nur mit Einschränkungen übertragen werden.

Der Umgriff und Geltungsbereich des auf das Vorhaben bezogenen Teils des Bebauungsplanes wird konkret durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag bestimmt. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann eine Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag). Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) handelt es sich um



einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger muss mit dem V+E-Plan festlegen, welches Vorhaben er zu verwirklichen bereit und in der Lage ist. Durch die in diesem Plan enthaltene Beschreibung des Vorhabens begrenzt der Vorhabenträger zugleich auch den Umfang des erforderlichen Abwägungsmaterials. Das Vorliegen eines V+E-Plans ist nach der Regelungssystematik in § 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 BauGB Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies folgt auch aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wonach der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussetzt, dass die planende Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen hat, dessen Gegenstand ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der - vom Gesetz als existent vorausgesetzte - Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ohne den V+E-Plan würde sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen - hier nicht gewollten - Angebotsbebauungsplan unterscheiden. Schließlich ist die planende Gemeinde nur im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Nach Sinn und Zweck des § 12 BauGB soll der Vorhabenträger dagegen abgesichert werden, dass die Stadt als Plangeberin vom V+E-Plan abweichende Festsetzungen trifft.

Hingegen folgt nicht zuletzt aus § 12 Abs. 4 BauGB, der die Einbeziehung einzelner weiterer Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorsieht, dass das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans größer sein kann, jedoch nicht kleiner als das im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Gebiet. Diesen Anforderungen ist hier Genüge getan. Bei einem Vergleich der Planzeichnungen zum Rechtsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan erschließt sich ohne Weiteres, welche Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet sind und mit einer Durchführungsverpflichtung nach dem Durchführungsvertrag behaftet sind, und welche Flächen der Angebotsplanung obliegen.

2.4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt Breuberg wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- | | |
|-------------------|--|
| 01.06.2022 | Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ sowie die dazugehörige teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes. |
| 10.06.2022 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Breuburger Stadtanzeiger. |

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

- 01.06.2022** Kenntnisnahme und Billigung der vorgelegten Vorentwürfe für die v. g. Bauleitplanungen zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- 10.06.2022** Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom
- 13.06.2022 bis einschließlich 13.07.2022.** Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und es wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

- 13.06.2022** Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 13.07.2022** Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert.

Vermerk über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches:

- 24.11.2022** Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Schaffung des Bau-rechtes für einen Kreisverkehrsplatz.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- 03.05.2023** Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann über die vorgetragenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss gefasst.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- 03.05.2023** Die Stadtverordnetenversammlung hat die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und allen dazugehörigen Anlagen gebilligt



und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

21.07.2023

Ortsübliche Bekanntmachung über die förmliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können., in der Zeit vom

31.07.2023 bis einschließlich 08.09.2023. Die Entwürfe der Bauleitpläne wurden mit der Begründung, dem Umweltbericht und allen dazugehörigen Anlagen sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen innerhalb des v. g. Zeitraumes öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

03.05.2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und allen dazugehörigen Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

___. ___. 2023

Anschreiben an die Behörden und die sonstigen TöB im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

___. ___. 2023

Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

___. ___. 2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann über die vorgetragenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

___. ___. 2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes endgültig beschlossen (Feststellungsbeschluss) sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss).



Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich 13.07.2022 wurden von der Öffentlichkeit 2 Stellungnahmen abgegeben. Diese sowie die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Abwägung eingestellt, nachfolgend werden die Abwägungsinhalte in den wesentlichen Auswirkungen auf die Bauleitpläne, in Teilen gekürzt und zusammengefasst dargelegt:

- BUND Odenwald, Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 12. Juli 2022:

Da die Stadt planungsrechtliche Belange in den Durchführungsvertrag einstellen wird, die nicht Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sind, sind wir in wesentlichen Beteiligungsmöglichkeiten beschränkt. Wir halten dies für ein schlechtes Verfahren.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Planung widerspricht §1a (2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Die Ausschlussgründe für die Planungsalternativen bewegen sich nicht im Bereich der städtebaulichen Kriterien und sind daher zurückzuweisen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Wie die Anregungsträgerin möglicherweise nicht erkannt hat, wird im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes als verbindlichem Bauleitplan auch das Verfahren für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes als dem vorbereitenden Bauleitplan durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot wird damit gefolgt.

Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergaben sich nicht.

Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit von Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Anregungsträgerin verweist in ihrem Vortrag auf die „jüngste“ Rechtsprechung, ohne leider eine detaillierte Angabe zu machen, worauf sie sich genau bezieht, sodass dies nicht verifiziert werden kann. Ferner wird festgestellt, dass im zugrunde liegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan bisher keine CEF-Maßnahmen festgesetzt wurden.

Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergaben sich nicht.

Gemäß dem Hessischen Wassergesetz ist bei Planungen ein öffentlicher Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser fehlt hier auf der Westseite des Breitenbachs im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ist hierfür nicht ausreichend. Es muss sichergestellt werden, dass das Gewässer im Plangebiet öffentlich zugänglich wird. Es ist nicht ersichtlich, ob das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß §46 HWG liegt. Das dargestellte Überschwemmungsgebiet hat wahrscheinlich nur den Fall HQ100 zum Inhalt. Stand der Odenwälder Betrachtung ist aber das Hochwasser HHQ100. Wir fordern die gemäß §24 HWG gebotene Renaturierung des Breitenbachs im Plangebiet ein.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens auf der westlichen Seite des Breitenbaches ist obsolet ist, da in dem relevanten Bereich keine Bebauung zugelassen ist. Angrenzend an die Parzelle des Fließgewässers befindet sich ein Weg, der auch die Möglichkeit der öffentlichen Zugänglichkeit und Pflege sicherstellt. Die westlich an die Wegeparzelle anschließende Fläche ist als Ausgleichsfläche festgesetzt, so dass dort bauliche Anlagen oder sonstige Vorhaben, die in dem 10 m breiten Gewässerschutzstreifen unzulässig wären, hinreichend zutreffend nicht anzunehmen sind. Im Übrigen gelten eindeutig die Maßgaben des Hess. Wassergesetzes über die Verbote in einem Gewässerschutzstreifen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen, jedoch ein „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“, für die gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG gilt, dass u. a. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Da dieses Risikogebiet jedoch nur einen Bereich überlagert, welcher im Flächennutzungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche / Fläche

zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser dargestellt bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird, ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine Konflikte. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergaben sich nicht.

Die Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen. Wir erwarten gemäß §1a (3) und §1a (5) BauGB eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energie zur Gebäudeheizung.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Für die folgende Entwurfsplanung ist ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Der Vortrag wird als Anregung i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hinsichtlich einer Abschätzung der Umweltfolgen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Klimaschutz und Verwendung regenerativer Energien. U. a. diese Themen werden im Umweltbericht, der die Bewertung des Ist-Zustandes sowie die Betroffenheit der Schutzgüter darstellt, und einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit dazugehöriger Maßnahmenkonzeption erarbeitet, es werden alle abwägungsrelevanten Informationen ermittelt und in angemessener Form die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt. Somit ist eine „Einseitigkeit“ oder Pflichtverletzung für die Belange von Natur und Umwelt nicht erkennbar.

Es wird nicht ausgeschlossen, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan, Uhu und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Entwurfsplanung ist eine artenschutzfachliche Untersuchung beizustellen.

Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen. Wir wenden uns dagegen, diese Fläche gleichzeitig für andere Nutzungen vorzusehen. Wir halten eine Ausgleichsbilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung für erforderlich.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Anregung auf Festsetzung einer Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet wurde bereits angemessen gefolgt. Ob und inwieweit Schutzinteressen von Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen sind, ist in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zu ermitteln, die der Entwurfsplanung beizustellen ist.

Für die folgende Entwurfsplanung ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der geltenden hessischen Kompensationsverordnung zu erstellen.

Festsetzung 2.3: Es wird eine Gebäudehöhe von 18 m über Gelände ermöglicht, das sind 12 m mehr als notwendig. Geländehöhe an der Nordostecke des Gebäudes = 148 müNN, zulässig 162+0,3 (→2.3) +2,5 (→2.3.1) = 164,8 müNN.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Anregung wird nicht gefolgt, denn der Vortrag ist unzutreffend. Die Oberkante der Dachhaut (OK) am höchsten Punkt ist auf die geodätische Höhe 162,00 m. ü. NHN. festgesetzt. Nach der Vorhabenplanung ist die Bodenplatte auf einer Höhe 151,50 m. ü. NHN vorgesehen, was eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m ergibt. Daher kann die Berechnung der Anregungsträgerin nicht nachvollzogen werden, die eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m über Gelände vorträgt und feststellt, dies sei 12 m mehr als notwendig, was dem Vortrag zufolge rechnerisch eine faktische Gebäudehöhe von 6,0 m ergeben würde. Die Vorhabenplanung sieht ein 10,00 m hohes Gebäude vor.

Festsetzung 3.1.1: Es wird ein 130 m langes Gebäude errichtet, ohne auf die klimatischen Folgen dieses Querbauwerks von 18 m Höhe im Breitenbachtal einzugehen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Dem Vortrag wird hinsichtlich der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf das Klima gefolgt, in dem noch zu erstellenden Umweltbericht ist dieser Belang angemessen zu würdigen. Der Darstellung eines geplanten 18 m hohen Gebäudes wird nicht gefolgt.

Festsetzung 3.2.2: Die Beleuchtung des Pylons, den wir im Übrigen für eine Geschmacklosigkeit halten, muss ausgeschlossen werden.

Festsetzung 8.1.1: Die Festsetzung bleibt hinter dem Machbaren weit und hinter dem Wünschenswerten sehr weit zurück. Wir empfehlen die einschlägigen Hinweise des wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 – 009/19) ‚Rechtliche Regelungen zur Beschränkung von Beleuchtung in Deutschland‘, die Beleuchtungen beschreiben, mit denen die Natur weniger Probleme hat als die hier gewählte Variante.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ist in Bezug auf die zulässige Beleuchtung von Werbeanlagen im Hinblick auf die Vermeidung von „Lichtverschmutzung“ angemessen zu konkretisieren. Der Belang der „Lichtverschmutzung“ wird gewichtiger in den Festsetzungsgehalt einbezogen.

- BUND Odenwald, Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 7. Juli 2022:

Um Doppelnennungen zu vermeiden, wird im Wesentlichen auf die Inhalte der Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Aus den vorgetragenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für die folgende Entwurfsplanung einen Umweltbericht zu erstellen. Sie hat ferner festgestellt, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie auch keine Ausgleichsflächen zu berücksichtigen sind.

- e-netz Südhessen, Stellungnahme vom 7. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Gemeinde Höchst i. Odw., Stellungnahme vom 7. Juli 2022:

Mit gemeinsamer Stellungnahme / gemeinsamem Antrag der Gemeinde Höchst i. Odw. und der Stadt Breuberg vom 18. Juni 2020 zum Landesentwicklungsplan Hessen 2020 wurden verschiedene

Ziele der beiden Kommunen aufgezeigt mit dem gemeinsamen Ziel, als Mittelzentrum eingestuft zu werden. In Höchst i. Odw. und in Breuberg liegt der Arbeitsmarktschwerpunkt des gesamten Odenwaldkreises, während sich im Kernort Höchst i. Odw. ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt hat, der Versorgungsfunktionen über die Nahversorgung hinaus auch für die Stadt Breuberg bzw. für die Gemeinde Lützelbach aufweist. Die gemeinsame Zielerreichung ist zumindest seitens der Gemeinde Höchst i. Odw. immer noch erstrebenswert, abweichende Haltungen der Stadt Breuberg sind uns nicht bekannt. Verwunderlich ist daher die Aufstellung der vorgenannten Pläne ohne unsere Beteiligung. Eine „eigenständige Planung“ der Stadt Breuberg könnte vielmehr die gemeinsamen Bemühungen unserer beiden Kommunen zunichtemachen, auch der Odenwaldkreis könnte Schaden nehmen, da ein mögliches weiteres Mittelzentrum in unerreichbare Ferne rückt.

Dies vorausschickend bitten wir unsere nachfolgende negative Stellungnahme in ein eindeutiges Licht zu rücken, denn nach unserer Auffassung wäre eine für alle Seiten „bessere“ Planung als gemeinsames Projekt möglich. Hierfür stehen wir nach wie vor offen, sofern die Stadt Breuberg vom vorgelegten Vorhaben Abstand nimmt.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Zur gemeinsamen Stellungnahme der Gemeinden Höchst i. Odw. und Breuberg zum Landesentwicklungsplan steht die Stadt Breuberg uneingeschränkt und trägt den gemeinsamen Antrag auf Einstufung als Mittelzentrum unverändert weiter mit.

Unzutreffend ist hingegen, dass die hier plangegenständliche Bauleitplanung ohne Beteiligung der Gemeinde Höchst erfolgt wäre. Denn wie offensichtlich ist, wurde die Gemeinde Höchst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach Maßgabe des Baugesetzbuches gemäß § 4 Abs. 1 am Verfahren beteiligt und es wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben, was die Gemeinde Höchst auch in Anspruch genommen hat. Dazu ist ebenso festzustellen, dass der Gesetzgeber die Gemeinden dazu ermächtigt hat, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellung entspricht. Das Recht der örtlichen Bauleitplanung ist den Gemeinden verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes garantiert und ermächtigt die Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Vor diesem Hintergrund bestimmt das BauGB in § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 die Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinde, die diese in eigener Verantwortung wahrzunehmen hat (gemeindliche Planungshoheit) im gesetzlichen Rahmen.

Nicht zu verwechseln mit der kommunalen Planungshoheit ist der Schutz einer möglichen wettbewerblichen Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Gemeinde Höchst. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsrechtlich neutral und dient nicht dem Konkurrenzschutz, was in der Auseinandersetzung um Einzelhandelsinteressen von Fall zu Fall unbeachtet bleibt. Mit Mitteln der Bauleitplanung darf kein unmittelbarer Konkurrenzschutz zugunsten bestimmter Betriebsgrößen oder Erscheinungsformen des Handels betrieben werden. Das Bundesverwaltungsgericht verfolgt dazu eine klare Linie und macht den Konkurrentenschutz für die Abwägung unzugänglich und damit erst recht nicht zum subjektiven Recht von Einzelhandelsanbietern. Würde das von der Stadt Breuberg in unzulässiger Weise erfolgen, würde dies als eine unangemessene Aushöhlung des vom BVerwG aufgestellten und ausgefüllten Grundsatzes der Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts zu sehen sein. Mittelbare Beeinträchtigungen, die sich aus verträglichen Kaufkraftverschiebungen ergeben können, sind ebenso wenig von der planenden Gemeinde zu berücksichtigen wie die unmittelbaren Folgen der verträglichen Kaufkraftverlagerung. Im Gegensatz dazu kommt in der planungsrechtlichen Abwägung dem interkommunalen Abstimmungsgebot aus § 2 Abs. 2 BauGB eine besondere Bedeutung zu. Das interkommunale Abstimmungsgebot resultiert aus der durch Art. 28 Abs. 2 GG gewährleis-

teten Planungshoheit der Nachbargemeinde. Dieses Gebot setzt sich aus der formellen Komponente der Wahrung des Beteiligungsanspruchs der benachbarten Gemeinde nach § 4 BauGB sowie dem aus § 2 Abs. 2 BauGB folgenden Anspruch auf materielle Abstimmung zusammen, der auf die Rücksichtnahme und Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen auf die Nachbargemeinde gerichtet ist. Durch die Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts folgt, dass die Verhinderung negativer wirtschaftlicher Auswirkungen auf die Nachbargemeinde regelmäßig nicht in die interkommunale Abstimmungspflicht miteinzubeziehen ist. Einzig gewichtige Auswirkungen, die städtebauliche Folgen mit sich bringen, sind in diesem Zusammenhang bei der Abwägung zu berücksichtigen. Anhand der Auswirkungsanalyse konnte ermittelt werden, dass städtebauliche Auswirkungen durch die Planung nicht zu befürchten sind. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalten ergaben sich nicht.

Abschließend wird auf die Auswirkungsanalyse in wirtschaftlicher Sicht eingegangen: Auf Seite 15 letzter Abs. steht: „Der Kaufkraftabfluss orientiert sich ... vorrangig auf die leistungsfähigen Lebensmittelangebote in Höchst i. Odw.“ Diese Darstellung ist insofern nicht korrekt, da kein Kaufkraftabfluss besteht. Die Beschaffung von Lebensmitteln auch der Breuburger Bürgerinnen und Bürger erfolgt gewollt und aufgrund gewachsener Strukturen in der Gemeinde Höchst i. Odw. als Einzelhandelschwerpunkt. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit jedoch ist korrekt, demnach besteht in der Stadt Breuberg kein selbständiger Bedarf.

Sollte die Planung der Stadt Breuberg weiter betrieben werden, würde damit der Standort Höchst i. Odw. geschwächt werden. Die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Kerngemeinde Höchst i. Odw. würde in Frage gestellt. Die künftige Einstufung als Mittelzentrum wäre stark gefährdet.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Zum einen besteht nachweislich ein Kaufkraftabfluss unter anderem in die Gemeinde Höchst, da die Breuburger Bevölkerung - mangels Angebot in der Stadt Breuberg - die Bedarfe in der Nachbargemeinde befriedigt und somit die Finanzkraft aus der Stadt Breuberg z. B. nach Höchst abfließt. Diese Beobachtung konnte zum einen mit der Auswirkungsanalyse fundiert und gutachterlich unterlegt werden, die Anregungsträgerin bestätigt dies letztlich auch mit ihrem Vortrag, die Beschaffung von Lebensmittel der Breuburger Bevölkerung erfolge gewollt und aufgrund der gewachsenen Strukturen. Aus welcher Motivation heraus die Breuburger Bevölkerung ihren Bedarf in der Nachbargemeinde befriedigt ist nicht von Bedeutung, faktisch wird das Tätigen von Einkäufen in der Nachbargemeinde gemeinhin als Kaufkraftabfluss bezeichnet, da die Finanzkraft nicht in der eigenen Stadt behalten werden kann. Dem will die Stadt Breuberg entgegentreten und die Kaufkraft in die eigene Stadt umlenken, in diesem Sinne besteht ein erheblicher Nachholbedarf im Bereich der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, ein Indikator hierfür ist der ermittelte hohe Kaufkraftabfluss. Gemäß dem interkommunalen Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB) hat die planende Gemeinde zu prüfen, ob durch ein Vorhaben ein relevanter Kaufkraftabfluss und unzumutbare Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und des Standortsystems auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Dies wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse gutachterlich untersucht und es konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Wenn die Anregungsträgerin jedoch darlegt, dass mit der Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens die „mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Kerngemeinde (...) in Frage gestellt (würde)“, so ist berechtigterweise die Gegenfrage zu stellen, ob die Gemeinde Höchst i. Odw. im Hinblick auf ihre zentralörtliche Bedeutung als Unterzentrum und insbesondere vor dem Hintergrund der bereits für ein Unterzentrum überproportionalen Ausstattung

durch die Einzelhandelsagglomeration an der B 426 den Bedarf für einen weiteren Anbieter nachweisen kann. Im Hinblick auf das interkommunales Abstimmungsgebot hätte die Gemeinde Höchst zunächst zu prüfen, ob durch ein weiteres Vorhaben ein weiterer relevanter Kaufkraftabfluss und unzumutbare Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und des Standortsystems in den benachbarten Zentren - und damit auch in der Stadt Breuberg - zu erwarten sind. Das Ergebnis einer solchen Untersuchung würde die Plangeberin mit Spannung erwarten, hingegen kann der Ansiedlungswunsch eines weiteren Anbieters in der Gemeinde Höchst nicht als Versagensgrund für die Umsetzung der hier vorliegenden Planungsabsicht durch eben die Gemeinde Höchst zu Ungunsten der Stadt Breuberg vorgetragen werden. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergaben sich nicht.

- HessenMobil, Stellungnahme vom 15. Juli 2022:

Derzeit sind im Bebauungsplan Stellplätze in der Bauverbotszone ausgewiesen, es ergeben sich keine Hinweise warum diese in der Bauverbotszone errichtet werden müssen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Begründung ist zu ergänzen. Innerhalb der Bauverbotszone sind jegliche bauliche Anlagen, wie Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze oder Verkehrsflächen, in einer Entfernung von 20 m ab dem äußeren Fahrbahnrand der klassifizierten Straße, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, nur mit Genehmigung durch die zuständigen Straßenbauverwaltungen zulässig.

Die Sichtnachweise (Sichtdreiecke) an der Zufahrt vom Marktgelände auf die K 100 sowie die Schleppkurven, als Nachweis der Befahrbarkeit, sind Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Begründung und der Planteil zum Bebauungsplan sind zu ergänzen. Das Sichtdreieck ist im Planteil zum Bebauungsplan einzutragen.

- IHK Darmstadt, Stellungnahme vom 4. Juli 2022:

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, Stellungnahme vom 13. Juli 2022:

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Breuberg-Neustadt 002 – Siedlungsspuren Römische Kaiserzeit; Rai-Breitenbach 002 – vorgeschichtliche Siedlungsspuren; Mühle Römische Kaiserzeit). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der weitergehenden Entwurfsplanung sind die Ergebnisse einer vom Vorhabenträger zu beauftragenden geophysikalischen Prospektion zugrunde zu legen.

- NABU Kreisverband Odenwaldkreis, Stellungnahme vom 27. Juni 2022:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Beide Vorhaben liegen mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimenter und ca. 950 m² für den Lebensmitteldiscounter über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit

von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, so dass die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 der BauNVO zu prüfen sind. Daher ist in diesem Zusammenhang auch die Zielvorgabe Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen 2010, dass nämlich zentrenrelevanter Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen in „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig ist, zu beachten. Zudem ist nach Maßgaben dieses Ziels Z3.4.3-2 die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Stadt Breuberg ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Unterzentrum ausgewiesen – ebenso die Nachbargemeinde Höchst i. Odw.; beide Kommunen sollen ihre überörtliche, über den täglichen Bedarf hinausgehende infrastrukturelle Versorgung in der im Nachbarkreis Darmstadt-Dieburg liegenden Stadt Groß-Umstadt finden, das als Mittelzentrum eingestuft worden ist.

In begründeten Ausnahmefällen, beispielsweise für die örtliche Grundversorgung kann eine Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (und Kleinzentren) zulässig sein. Von dieser Ausnahmeregelung hat die Nachbargemeinde Höchst vor einigen Jahren Gebrauch gemacht und am östlichen Ortsrand der Kerngemeinde Höchst beim Ortsteil Dusenbach ein großflächiges Einzelhandelszentrum in einem Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei der damaligen Schaffung der raumordnungs- und planungsrechtlichen Voraussetzungen sind selbstverständlich nicht nur die Belange des Unterzentrums Höchst, sondern auch die des angrenzenden Unterzentrums Breuberg berücksichtigt worden. Dieses Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst ist von dem jetzt hier in der Stadt Breuberg in Rede stehenden Standort oder auch von den Stadtteilen Neustadt und Sandbach mit Auto maximal 5 Minuten entfernt; dem entsprechend schnell ist dieses Einkaufszentrum in Höchst auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Es ist uns daher nicht nachvollziehbar, wieso im Rahmen der Prüfung alternativer Standorte für das nunmehr in Breuberg geplante Einkaufszentrum das Einkaufszentrum am Ortsrand von Höchst nicht untersucht wurde, sondern sich lediglich auf das Stadtgebiet des Unterzentrums Breuberg konzentriert worden ist. Zumindest in der sogenannten „Nullvariante“ hätte man das Einkaufszentrum in Höchst auf dessen Eignung zur Versorgung des Unterzentrums Breuberg untersuchen müssen. Wir weisen daher darauf hin, dass wir dieses Manko als einen Abwägungsmangel werten. Im Übrigen sind wir der Ansicht, dass das großflächige Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst nicht nur die Gemeinde Höchst, sondern auch die Stadt Breuberg (und auch die Gemeinde Lützelbach) mit den Dingen des täglichen Bedarfs gut versorgt. Dem entsprechend halten wir die Ausweisung eines weiteren Einkaufszentrums auf der „grünen Wiese“ vor dem Breuburger Stadtteil Neustadt für nicht erforderlich. Daher empfehlen wir dringend, gemäß dem Gebot, mit dem Verbrauch bzw. der Versiegelung von Böden sparsam und nachhaltig umzugehen, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Es wird festgestellt, dass die möglichen städtebaulichen Auswirkungen in einer Auswirkungsanalyse [GMA] geprüft wurden, die in der Gesamtbewertung zu dem Schluss kommt, dass das plangegenständliche Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielen gerecht wird. Das geplante Neuansiedlungsvorhaben trägt zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung bei und ergänzt den Bestandsmarkt in der Ortsmitte des Stadtteils Neustadt. Insgesamt sind gutachterlich keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Breuberg, als auch im weiteren Umland durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Das Vorhaben trägt zudem zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs bei.

Alsdann geht die Anregungsträgerin fehl in der Annahme, dass die vorhandenen, überwiegend großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im benachbarten Unterzentrum Höchst i. Odw. die zentralörtliche Funktion zu erfüllen haben, auch die benachbarten Unterzentren zu versorgen. Unterzentren sind gemäß der im RPS/RegFNP 2010 zgedachten zentralörtlichen Funktion

nicht dafür vorgesehen, die Versorgung der benachbarten Unterzentren mitzuübernehmen. Die Anregungsträgerin erkennt, dass die eigenständige Grundversorgung im Lebensmittelbereich die ursächliche Aufgabe einer jeden Kommune ist. Dies kann in diesem Sektor auch nicht vollständig durch das nächstgelegene Mittelzentrum Groß-Umstadt erfüllt werden. Die Übernahme der Versorgungsfunktion des Einzelhandelskonglomerats im benachbarten Höchst resultiert aus dem bestehenden Mangel an einem angemessenen Angebot zur Grundversorgung in der Stadt Breuberg, so dass die Einwohner der Stadt Breuberg mehr oder weniger notgedrungen ihren Bedarf in den Nachbargemeinden decken, und hier in erster Linie in der Gemeinde Höchst. Die ursächlich in der Stadt Breuberg vorhandene Kaufkraft fließt in diesem Sinne momentan weitgehend in die umliegenden Zentren, mit Schwerpunkt in die Gemeinde Höchst ab. Mit Umsetzung der Planung soll der Kaufkraftabfluss in die Stadt Breuberg zurückgelenkt werden und die Stadt in die Lage versetzen, eine zukunftsfähige Eigenversorgung im nahversorgungsrelevanten Segment, insbesondere bei Lebensmitteln, i. S. d. regionalplanerischen Zielsetzung Z.5.1-7 für ein Unterzentrum im eigenen Stadtgebiet darzustellen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auch eine Standortalternativenuntersuchung auf Bereiche innerhalb des eigenen Stadtgebietes ausgelegt. Die Betrachtung der Einzelhandelsagglomeration in Höchst als „Nullvariante“, wie von der Anregungsträgerin vorgeschlagen, steht somit außerhalb der Untersuchung. Mit der momentanen Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel kann die Stadt Breuberg nicht ihrer regionalplanerischen Aufgabenstellung und Versorgungsfunktion gerecht werden. Es kann unbeantwortet bleiben, unter welchen Bedingungen die regionalplanerische Zulässigkeit der bestehenden Einzelhandelsagglomeration in der Gemeinde Höchst zum Zeitpunkt seiner Genehmigung und Entstehung erlangt wurde. Es gilt jedoch festzustellen, dass der geplante Standort in Breuberg nicht die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde übernehmen kann, da die Gemeinde Höchst selbst aufgrund ihrer eigenen starken Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel nicht zum Einzugsgebiet der Planvorhaben gehören wird. Insbesondere die vorhandenen Fachmarkttagglomerationen an der B 426 in der Gemeinde Höchst nehmen derzeit eine hohe Versorgungsbedeutung auch für die Breuburger Bevölkerung ein und sind ein attraktives Einkaufsziel für Kunden am östlichen Ortsrand von Höchst in Richtung Breuberg. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalten ergaben sich nicht.

In einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ kann es u. E. nicht akzeptiert werden, dass die mit der Errichtung des Einkaufszentrums einhergehenden baulichen Anlagen auf der hierfür vorgesehenen Auffüllungsfläche im Tal des Breitenbachs voraussehbar zu einem Abflusshindernis hinsichtlich des Luftaustausches bzw. zu einem Kaltluftstau kommt. Daher empfehlen wir auch aus diesem Gesichtspunkt dringend, gemäß dem Gebot, für einen gesunden Luftaustausch nachhaltig zu sorgen und einer weiteren Erwärmung der besiedelten Ortschaften entgegenzutreten, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

▪ **Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:**

Die Überplanung des Gebietes wird aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen und es kann in der Abwägung der betroffenen Belange festgestellt werden, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden. Durch die bauliche Überprägung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt, dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.

Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalten ergaben sich nicht.

- Odenwaldkreis, IV. 20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz -Untere Bauaufsichtsbehörde-, Stellungnahme vom 05. Juli 2022

Die in der Zeichenerklärung festgesetzte Fläche für Nebenanlagen sowie die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sehen keine Definierung oder Festsetzungen hinsichtlich Art, Höhe, Größenordnung der Nebenanlagen vor. Hier bedarf es einer entsprechenden Klarstellung bzw. Korrektur.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Anregung wird gefolgt. In den Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 4.1 wird eine Konkretisierung für die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen vorgenommen hinsichtlich deren zulässiger Grundfläche und deren Höhe. Eine nähere Bestimmung der Art wird nicht vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planteil des Bebauungsplanes (Vorentwurf - Rechtsplan") in seinem Maßstab, der Schriftgröße und der Übersichtlichkeit schwer zu lesen ist.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Zur Verbesserung der Planlesbarkeit ist für die weitergehende Entwurfsplanung neben einem Gesamtplan auch die erforderliche Anzahl an größermaßstäblichen Detailplänen anzufertigen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die Maße und Abstände - insbesondere der überbaubaren Fläche - selbst und zu den Grenzen - in den Planteil des Bebauungsplanes („Vorentwurf - Rechtsplan“) zu übernehmen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Rechtsplan ist durch eine Vermaßung angemessen zu ergänzen.

Im Textteil sind unter Buchstabe A Ziffer 3.2.2 und unter Buchstabe B unter Ziffer 1.2.1 jeweils dieselben Festsetzungen zu Pylonen zu finden. Hier wird eine generelle Überprüfung der Festsetzungen angeregt.

Es wird empfohlen die Nutzung von Solarenergie im Bebauungsplan festzusetzen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Dachform und -ausrichtung so zu wählen ist, dass die Nutzung von Solarenergie möglich ist.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Zulässigkeit von Pylonen ist einheitlich in einer Festsetzung zu regeln.

Da der Einsatz von Photovoltaikanlagen vorgesehen ist, wird diese verbindlich festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auch die Dachausrichtung näher bestimmt.

Es sind voraussichtlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen, aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde ist eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 20 HDSchG durchzuführen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der weitergehenden Entwurfsplanung sind die Ergebnisse einer vom Vorhabenträger zu beauftragenden geophysikalischen Prospektion zugrunde zu legen.

- Odenwaldkreis, V. 90 Landschaftspflege und Naturschutz, Stellungnahme vom 24. Juni 2022

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Odenwaldkreis, V.50 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 27. Juni 2022

Es wurde redaktionell darauf hingewiesen, dass die vorliegende Stellungnahme der Anregungsträgerin nahezu deckungsgleich mit der Stellungnahme des NABU Kreisverband Odenwaldkreis ist. In diesem Sinne wurde auf die erfolgte städtebauliche Stellungnahme zum Vortrag des NABU verwiesen und die städtebauliche Stellungnahme der Vollständigkeit halber nochmals wiedergegeben.

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Odenwaldkreis, V.50 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 20. Juni 2022

In den Rammkernprofilen sind die Grundwasserstände aufzunehmen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die der Begründung als Anlage beigefügte Baugrunduntersuchung ist um die Grundwasserstände in den Rammkernprofilen zu ergänzen.

Nach dem DWA-M 153 gelten Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel vor Einkaufszentren als stark verschmutzt. Einer Versickerung der Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Lkw Ladebereiche usw. über eine wasserdurchlässige oder teilbegrünte Oberfläche werden wir nicht zustimmen. Die Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Wasserdurchlässige Flächen sind nur für den (Personen) Zugang zum Verkaufsmarkt und den Fahrradstellplätzen vorstellbar.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Belang ist im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zu berücksichtigen, insbesondere auch im Hinblick auf die Dimensionierung des geplanten Erdfilterbeckens.

- Odenwaldkreis, Verkehrsbehörde - Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 7. Juli 2022

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH, Stellungnahme vom 01. Juli 2022

Es wurde mitgeteilt, dass die Belange des ÖPNV nicht berührt werden.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung, jedoch ist im Hinblick auf eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes der Kontakt mit der Anregungsträgerin zu suchen. Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Haltestelle „Rai-Breitenbach Ort“ angebunden, die in rund 50 bis 60 m südöstlicher Entfernung in der Lindenstraße liegt. Zudem befindet sich eine weitere Haltestelle „Neustadt Breitenbacher Straße“ in rund 300 m Entfernung westlich des künftigen Zugangs. Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollte mit der Anregungsträgerin verhandelt werden, ob ggf. eine zusätzliche Haltestelle am Plangebiet eingerichtet werden kann oder eine bereits vorhandene Haltestelle näher an das Plangebiet verlegt werden könnte.

- PLEdoc GmbH, Stellungnahme vom 13. Juni 2022

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Odenwald, Stellungnahme vom 05. Juli 2022

Nach Sichtung bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht zunächst grundsätzlich keine Bedenken. Ich möchte jedoch beigefügte Unfallauswertung der Verkehrsanbindung L3259 zur Kenntnis geben. Es handelt sich nicht um eine Unfallhäufungsstelle nach Erlasslage. Als gänzlich unauffällig kann die Örtlichkeit jedoch nicht bezeichnet werden, es handelt sich um eine unfallträchtige Anbindung der OT Breitenbach und Neustadt an die L3259. Zur Gewährleistung der größtmöglichen Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer im Nahbereich der Einkaufsmärkte, sollte die Idee des Kreisverkehrsplatzes gegebenenfalls neu aufgegriffen werden.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Aus Sicht der Stadt Breuberg wird festgestellt, dass diese zwar als Straßenverkehrsbehörde zuständig für alle Straßen (inkl. der Landes- und Kreisstraßen) im Stadtgebiet von Breuberg ist, jedoch am derzeitigen Zustand – ohne Berücksichtigung des Planvorhabens – auch nicht die Notwendigkeit einer baulichen Veränderung sehen würde. Da es sich hier nicht um einen Unfallschwerpunkt handelt, wären verkehrsverändernde Maßnahmen, auch wenn einige Unfälle zu verzeichnen waren, grundsätzlich aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich. Nicht zuletzt aufgrund der Vorhabenplanung haben die Stadtverordneten in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 24.11.2022 beschlossen, den Geltungsbereich zu erweitern und planerische Überlegungen für den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes aufzunehmen, um die – erst einmal beherrschbaren - Veränderungen in den Verkehren besser bewältigen zu können. Die Kostentragung für den Umbau gehen zu Lasten der Stadt. Wie aus den Stellungnahmen von Hessen-Mobil und der Polizei hervor geht, ist ein Veränderungsbedarf aufgrund der Unfallzahlen nicht abzuleiten.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 19. Juli 2022

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen Bedenken, da die Planung nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Das Zentralitätsgebot des Ziel Z 3.4.3-2 ist somit nicht erfüllt, da Breuberg Unterzentrum ist. Ausnahmen sind nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig, bei interkommunaler Abstimmung wäre eine Ausweisung, entgegen des geltenden Zentralitätsgebotes, auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren dann möglich, wenn alle anderen landes- und regionalplanerischen Ziele eingehalten werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die vorgesehene Fläche im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ liegt. Die Neuansiedlung des Vollsortimenters und auch die Verlagerung des Diskounters widerspricht somit grundsätzlich dem Ziel Z10.1-10 das besagt, dass im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Weiterhin liegt die Planungsfläche nicht im zentralen Ortsteil.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1200qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Bei Prüfung der städtebaulichen Integration ist die Lage zu den Wohnstandorten entscheidend. Eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten ist nachzuweisen.

Die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes konnten noch nicht überprüft werden. Schädliche Auswirkungen sind aber, aufgrund des bestehenden Nahversorgungsmarktes in Sandbach in zentraler Lage, zu vermuten.

Das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens wird gesehen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Anregung auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Grundlage der Bauleitplanung „Am Breitenbacher Fahrweg“ wurde bereits gefolgt. In enger inhaltlicher Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP) wurde ein Antrag erarbeitet und dem RP zur weiteren Bearbeitung vorgelegt. Über den Antrag entscheidet letztlich die Regionalversammlung, so dass hinreichend zutreffend angenommen werden kann, dass bei einer positiven Abweichungsentscheidung die Bauleitplanung dann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist entsprechend im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Obere Naturschutzbehörde: Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Umweltbericht vorzulegen. Hierbei sind unter anderem die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu beschreiben und zu bewerten. Es ist darzulegen, wie festgestellte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der weitergehenden Entwurfsplanung ist ein qualifizierter Umweltbericht beizustellen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung sind dementsprechend in die Entwurfsplanung einzuarbeiten.

Die Überbauung von Offenland- sowie Gehölzflächen kann u. a. zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie zum Beispiel die Feldlerche führen. Vor diesem Hintergrund sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Hinblick auf relevante Arten dahingehend zu prüfen, ob bei Realisierung der Einzelhandelsvorhaben unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Für das zu erstellende Ausgleichskonzept ist die Verfügbarkeit von Flächen, auf denen insbesondere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, nachzuweisen. Des Weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.

▪ *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Als Grundlage für die Entwurfsplanung ist eine artenschutzfachliche Untersuchung mit Ableitung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit relevanter Arten beizustellen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung sind dementsprechend in die Entwurfsplanung einzuarbeiten. Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Abteilung Umwelt Darmstadt: Eine Immissionsbetrachtung gemäß „Leitfaden Immissionsbetrachtung“ (Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitungen) liegt nicht vor. Um dennoch sicherzustellen, dass die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und zum Schutz vor

schädlichen Gewässerveränderungen bezüglich der hydraulischen Gewässerbelastung darf die Einleitungsmenge bei Überlauf der Versickerungsanlage daher bei einem zweijährlichen Regenereignis den Oberflächenabfluss des bisherigen unbebauten Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überschreiten.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Hinweis wird im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept entsprechend berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf die Einleitungsmenge des Überlaufs der Versickerungsanlage (Erdfilterbecken) bei einem zweijährlichen Regenereignis.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an den Breitenbach. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen im Außenbereich hat eine Breite von zehn Meter und bemisst sich, bei ausgeprägter Böschungsoberkante, ab der Böschungsoberkante des Gewässers. Die Verbote innerhalb des Gewässerrandstreifens sind zu beachten. Das betrifft insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen. Die Errichtung der vorgesehenen Versickerungsanlagen darf daher nicht im Bereich des Gewässerrandstreifens erfolgen. Auch Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen sind dort unzulässig. Das Schutzgut „Gewässerrandstreifen“ ist im Bebauungsplan aufzunehmen und zu behandeln. Sowohl am Breitenbach als auch am namenlosen Gewässer im Norden.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Anregung ist bereits angemessen in der Planung berücksichtigt. Wie in Kapitel 5.3.1 der Begründung ausgeführt ist, wurde auf die nachrichtliche Übernahme des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens entlang des Breitenbachs verzichtet, da der Gewässerrandstreifen vollständig innerhalb der Ausgleichsfläche liegen wird und sich somit keine Konflikte mit den Belangen der Wasserwirtschaft ergeben. Das gleiche gilt für das namenlose Gewässer 3. Ordnung im Norden des Plangebietes. Da im Übrigen zum Schutz des Gewässerrandstreifens eine eindeutige rechtliche Grundlage im Wasserhaushaltsgesetz und im Hess. Wassergesetz besteht und eine Betroffenheit wie vorgestellt nicht gegeben ist, wird auf die nachrichtliche Übernahme im Planteil zum Bebauungsplan verzichtet. Stattdessen wird ein textlicher Hinweis in Teil E des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB an die darin enthaltenen Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

In den Umweltbericht sind die von der Anregungsträgerin skizzierten Punkte einzuarbeiten.

Das Vorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m² (DIN 19639) zu begleiten. Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Das Vorhaben ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten. Die Verpflichtung dazu ist dem Vorhabenträger aufzutragen und im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Es gibt einen Entwässerungsgraben im Norden und den Breitenbach im Osten. Das Gelände steigt von NO nach SW stark an (148 m auf 155,5 m). Es soll im Zuge der Erschließung auf 151,5 m ü. NN eingeebnet werden. Es ist davon auszugehen, dass auch das Abwasser des Lebensmittelmarktes problemlos auf der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden kann. Da nur Mitarbeiter Toiletten Schmutzwasser liefern, ist von einem geringen Anfall von Sanitärabwasser zu rechnen. Dieses soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lindestraße (K 100) angeschlossen werden. Die Kläranlage Breuberg-Hainstadt ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Hinweise werden in Kapitel 5.1.1 der Begründung ergänzt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Baugrundgutachten bei, hiernach ist im Baugebiet keine Versickerung möglich. In der Planung ist eine Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Breitenbach beschrieben. Hierfür sind im östlichen Bereich des B-Plans 7.319 m² als Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen. Dies trifft jedoch nur zu, wenn im Baugebiet öffentliche Kanäle verlegt werden. Ist der Vorhabenträger auch Betreiber der Kanalisation, ist der Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises vorzulegen. Größe und Drosselwassermenge des Regenrückhaltebeckens sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Zudem sollten die Möglichkeiten für eine Verminderung des Spitzenabflusses durch Einsatz von durchlässigem Material bzw. Dachbegrünung vorgegeben werden. Es ist zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung ist zu begründen. Versickerung, die am Standort aus geologischen Gründen zudem nicht möglich ist, ist keine Verwertung im Sinne des Wassergesetzes.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Die Hinweise sind angemessen im Rahmen eines noch zu erstellenden Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes zu berücksichtigen.

Mit der Planung einhergehend sind Lärmemissionen in Form von Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr sowie Lärm durch haustechnische Anlagen verbunden. Eine pauschale Aussage, dass bedingt durch den Abstand und Höhenprofil zu den umliegenden Wohnhäusern eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich ist, kann von meiner Seite nicht geteilt werden. Vielmehr ist durch die Größenordnung des Vollsortimenters und Discounters eine schalltechnische Untersuchung zwingend notwendig.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Anregung wird gefolgt. Der weitergehenden Entwurfsplanung ist eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz zugrunde zu legen, daraus sich ergebende immissionschutzrechtliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Dez. V 51.1 Landwirtschaft/Feldflur: Bei der Alternativenprüfung ist festzustellen, dass die Alternative weiterverfolgt wird, die aus Sicht der Landwirtschaft i.V.m. mit der regionalplanerischen Ausweisung die größte Betroffenheit für die landwirtschaftlichen Belange mit sich bringt. Sollte sich die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens ergeben, sollte aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft / Feldflur eine umfassende landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse im Rahmen der Antragsunterlagen erstellt werden.

Auch ohne ein Zielabweichungsverfahren sollte in der Begründung die landwirtschaftliche Betroffenheit weit stärker betrachtet werden. Alternativfläche 1 beispielsweise wäre bereits durch die Ausweisung im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung, Planung vorgeklärt.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Die Belange der Landwirtschaft sind deutlicher in der Begründung herauszuarbeiten.

- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 12. Juli 2022

In Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit aus Richtung Neustadt kommend regen wir an, einen direkten Verbindungsweg von der Kreuzung der Breitenbacher Straße in der Planung vorzusehen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Eine Gehwegeverbindung wird durch den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes gesichert.

- Verband Hessischer Fischer e.V., Stellungnahme vom 12. Juli 2022

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Wasserverband Mümling, Sitz Erbach Landratsamt, Stellungnahme vom 27. Juli 2022

Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 m und es ist verboten: Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m, das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01. Januar 2022, das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen standortgebundenen Anlagen, die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist der Uferrandstreifen für die Arbeiten der Gewässerunterhaltung und die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zwingend erforderlich. Die Gewässerrandstreifen sollten insbesondere innerorts in öffentlicher Hand liegen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

In Kap. 5.3.1 der Begründung ist ausgeführt, dass auf die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens auf der westlichen Seite des Breitenbaches verzichtet wurde, da dieser vollständig innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche liegen wird und somit keine Bebauung zugelassen ist; Konflikte mit den Belangen der Wasserwirtschaft ergeben sich nicht. Angrenzend an die Parzelle des Fließgewässers befindet sich ein Weg, der auch die Möglichkeit der öffentlichen Zugänglichkeit und Pflege sicherstellt.

Das gleiche gilt für das namenlose Gewässer 3. Ordnung im Norden des Plangebietes. Da im Übrigen zum Schutz des Gewässerrandstreifens eine eindeutige rechtliche Grundlage im Wasserhaushaltsgesetz und im Hess. Wassergesetzes besteht und eine Betroffenheit wie vorgestellt nicht gegeben ist, wird auf die nachrichtliche Übernahme im Planteil zum Bebauungsplan verzichtet. Es wird stattdessen ein textlicher Hinweis in Teil E des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen.

Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Kompensationsmaßnahmen im Gewässer als Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zu erbringen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung soll geprüft werden, ob Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL in Frage kommen könnten.

- Bürger 1 (personenbezogene Daten anonymisiert), Stellungnahme vom 8. Juli 2022

Es ist nicht nachzuvollziehen, dass ein bekannter Unfallschwerpunkt und Querungsbereich ausklammert wird, oder irgendwann nachgeschaltet, zeitversetzt realisiert werden soll. Es wäre sinnvoll, die gesamte Fläche zwischen L 3259, der Lindenstraße und dem umlaufenden Radweg als eine Einheit bauleitplanerisch zu erschließen.

- *Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:*

Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Stadtverordneten haben in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 24.11.2022 beschlossen, den Geltungsbereich räumlich zu erweitern und planerische Überlegungen für den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes aufzunehmen, um die Veränderungen in den Verkehren besser bewältigen zu können. Die Kostentragung für den Umbau gehen zu Lasten der Stadt. Wie aus den Stellungnahmen von HessenMobil und der Polizei hervor geht, ist ein Veränderungsbedarf aufgrund der Unfallzahlen nicht abzuleiten.

- Bürger 2 (personenbezogene Daten anonymisiert), Stellungnahme vom 10. Juli 2022

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Umsetzung der konkreten Planungsabsicht für die Errichtung der geplanten Lebensmittelmärkte mit Anlagen für den ruhenden Verkehr hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Breuberg beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Angebots-Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem er einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeitet. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Stadt, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in einem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag i. S. d. § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), dem sog. Durchführungsvertrag. Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt jedoch uneingeschränkt der plangebenden Stadt.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Stadt die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Stadt erhält somit auch eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim Angebotsbebauungsplan. Eine Vorgabe, welche Details im Vorhaben- und Erschließungsplan abzubilden sind, ist im Baugesetzbuch nicht verbindlich geregelt. Die Bestimmung des Detaillierungsgrades obliegt ausschließlich der plangebenden Stadt.

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung über die Durchführung von Vorhaben- und Erschließung wäre der VEP materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Neben der vertraglichen Vereinbarung über die Kostenübernahme und die Vereinbarung über die Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum, können im Durchführungsvertrag auch Verpflichtungen und Einzelheiten des Vorhabens bestimmt werden, die über den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus konkretisiert werden. Hierdurch wird der Darstellungsgehalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes entlastet, die Maßnahmen jedoch gesichert. Anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ebenfalls nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern er zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt damit eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Im Durchführungsvertrag lässt sich regeln, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das so benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von im Bauantragsverfahren beantragten Vorhaben, muss die Stadt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde daher die ausgefertigten Bebauungsplanunterlagen und auch den Durchführungsvertrag samt Anlagen vorlegen.

Des Weiteren entbindet die Entscheidung für einen VEP von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Es ist also nicht zu beanstanden, dass die Satzung die Art der baulichen Nutzung nicht durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO bestimmt. Vielmehr genügt auch eine konkrete Beschreibung des ins Auge gefassten Vorhabens. Um für das konkrete Projekt lediglich die Errichtung der geplanten Lebensmittelmärkte bauplanungsrechtlich vorzubereiten, werden die Festsetzungen - und somit auch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung - nach § 12 BauGB getroffen. Als konkrete Art der baulichen Nutzung kommt im vorliegenden Fall die Bezeichnung „Lebensmitteleinzelhandel“ in Frage. Die konkreten Festsetzungen sind der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen und werden in Kapitel 6 der Begründung „*Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte*“ erläutert.

Hinsichtlich des formellen Bebauungsplanverfahrens, also des Rechtssetzungsaktes, besteht zwischen der Aufstellung eines VEP und eines „normalen“ Bebauungsplanes kein Unterschied.

3.1 Vorhabensbeschreibung

Das Marktkonzept nutzt für den Planstandort die gesamte, rund 13.000 m² große Fläche des Vorhabensgebiets, welche im Rechtsplan als Fläche für „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt wurde und von der Lindenstraße (K 100) erschlossen wird. Innerhalb des im Norden des Planbereiches vorgesehenen Marktgebäudes soll der Vollsortimenter als auch der Discountmarkt untergebracht werden. Die Längsachse des geplanten Marktgebäudes ist in West-Ost ausgerichtet, jeweils an den „kurzen“ Gebäudefassaden im Westen bzw. Osten sind die zu dem betreffenden Markt gehörenden Anlieferzonen geplant.

Südlich der beiden Marktgebäude und im westlichen Anschluss an den vorgesehenen Lebensmittel-Discounter ist die großflächige, gemeinsame Stellplatzanlage geplant. Untergebracht werden hier nach derzeitigem Planstand 159 PKW-Stellplätze, einige Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen, wie Einkaufswagenboxen. In den Randbereichen der baulichen Anlagen sind Vegetationsflächen geplant, die zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen sind. Auch die Stellplatzanlage wird durch einige gärtnerisch anzulegende Freiflächen gegliedert.

Die einzelnen Stellplätze sind mit den Maßen 5,00 m x 2,70 m vorgesehen, die Fahrbahnbreite beträgt 7,00 m bzw. 7,50 m. Damit sind die einzelnen Fahrgassen ausreichend breit angelegt, so dass der Lkw-Andienungsverkehr ohne Behinderung zu den geplanten Anlieferungsrampen und zurück gelangt.

Das Marktgebäude des Discounters ist mit einer Verkaufsfläche (VK) von 950 m² geplant. Die Erhöhung der Verkaufsfläche im Vergleich zum jetzigen Marktgebäude soll der Modernisierung des Gebäudes und der Anpassung an die neusten Standards dienen. Um auch künftig weiter wettbewerbsfähig zu bleiben, sehen es die Betreiber als erforderlich an, auf die sich stets verändernden Marktrahmenbedingungen (z.B. aufgrund der sich verändernden demographischen Randbedingungen) angemessen reagieren zu können und entwickeln daher neue Verkaufs- und Betriebskonzepte. Diese haben mit der Anpassung und Optimierung des Angebotes wie auch des Einkaufsumfeldes zu tun. Daher werden bereits jetzt schon häufige Kritikpunkte der Senioren in der Ladengestaltung und beim Ladenbau umgesetzt. Dazu gehören neben breiteren Gängen (auch in der Vorkassenzonen) insbesondere niedrigere Regalhöhen, so dass der Kunde weite Teile der Verkaufsfläche visuell erfassen kann und nicht durch seitliche Regale begrenzt wird. Oftmals werden auch die Darbietungsformen attraktiver und somit flächenintensiver gestaltet, wie z. B. im Bereich des Frischeangebotes, indem dort ein „marktähnliches“ Ambiente erzeugt wird, mitunter durch Sitzmöglichkeiten ergänzt. Insgesamt soll der gesamte Verkaufs-



raum sowie auch das äußere Erscheinungsbild des Marktgebäudes architektonisch und gestalterisch ansprechend gestaltet werden (trading-up). Neben subtilen Empfindungen kann mit den genannten Maßnahmen zugleich auch die Barrierefreiheit gesteigert werden, so dass sich die geänderten Markt- und Darbietungsformen insbesondere für ältere und / oder Personengruppen mit Handikap als vorteilhaft ergeben können.

Zu dem veränderten Markt- und Architekturkonzept gehört ferner, dass für die Mitarbeiter großzügig bemessene Sozialräume zur Verfügung gestellt werden und auch die Warenlogistik einer Anpassung unterzogen wurde. Durch die verbesserte Einsatzmöglichkeit von sog. Plattenhubwagen und können Einräumvorgänge in die Regale minimiert werden, was zu einer körperlichen Entlastung der Mitarbeiter führt.

Alle vorgenannten Faktoren erfordern eine höhere Verkaufsfläche, ohne dass sich die Zahl der Artikel gleichermaßen erhöht. In der Vergangenheit ist zudem noch das Erfordernis erwachsen, Fläche für die Pfandrücknahmeanlagen bereit zu stellen, sodass in Summe betrachtet aufgrund des Regulariums „Verkaufsfläche“ Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mittlerweile die nahezu ausschließlich die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Als Verkaufsfläche wird im Allgemeinen die Fläche verstanden, die für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Hierzu zählen der Eingangsbereich mit Windfang und entsprechender Kundenfläche, der Verkaufsraum als solcher mit der Kassen- und Vorkassenzzone, Auslage- und Ausstellungsflächen (solange diese dem Kunden zugänglich ist), die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern – dazu gehört auch die Bäckerei und der Imbiss in der Vorkassenzzone, sowie Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche gehen nicht zwangsweise auch Veränderungen bzw. eine Vergrößerung des Warensortimentes einher. Die Sortimentsliste für den bestehenden Discountmarkt soll daher im Wesentlichen beibehalten werden:

- Papier, Schreibwaren
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel
- Sanitätswaren
- Arzneimittel, Reformwaren, Naturkost
- Zeitungen, Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen
- Tiernahrung
- Aktionsartikel

Die Mitarbeiter/-innen der Bestandsimmobilie sollen in den geplanten Neubau des Discounters übernommen werden, derzeit 19 Mitarbeiter (3 Vollzeit, 7 Teilzeit, 2 Auszubildende, 7 Aushilfen).



Das Marktgebäude des Vollsortimenters ist mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² geplant. Ein Lebensmittel-Vollsortimenter ist in der Stadt Breuberg bislang nicht angesiedelt, so dass die notwendige Versorgung der örtlichen Bevölkerung außerhalb der Stadt erfolgen muss. Um letztlich dem Anspruch einer örtlichen Grundversorgung gerecht werden zu können, ist es auch das städtebauliche Ziel der planenden Stadt Breuberg, den Neubau eines Vollsortimentmarktes bauleitplanerisch vorzubereiten.

Mit dem Planvorhaben sollen für etwa 44 Mitarbeiter neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Sortiment bewegt sich im üblichen Rahmen, der für einen Vollsortimenter anzuwenden ist in den Warengruppen „Food“ und „Nonfood“:

- Nahrungsmittel (Trockenerzeugnisse aus Getreide, Stärke oder Hülsenfrüchten)
- Obst u. Gemüse
- SB-Fleisch
- Wurst, Käse, Fisch und Fleisch in Bedienung und Selbstbedienung
- Waschmittel und Kosmetik
- Brot und Backwaren
- Molkereiprodukte
- Wein und Spirituosen
- Tiefkühlkost
- Drogerieartikel
- Kaffee /Tee
- Tabakwaren, Zeitschriften
- Getränke
- Ergänzungssortimente Non-Food
- übliche Vollsortiment Sortimente

Die Öffnungszeiten der beiden Märkte ist von Montag bis Samstag von 07:00 Uhr bis 22.00 Uhr im Mehrschichtbetrieb vorgesehen, die des Backshops / Bäckers im Vollsortimenter von Montag bis Samstag von 07:00 Uhr bis 22.00 Uhr und am Sonntag im zulässigen Umfang.

Bautechnisch werden die Marktgebäude nach der geltenden Wärmeschutzverordnung ausgelegt. Darüber hinaus sollen ergänzende Maßnahmen ergriffen werden, um das Gebäude - aber auch den späteren Betrieb - energetisch zu optimieren. Bei dem geplanten Vollsortimentmarkt gehört dazu die Wärmerückgewinnung mit einer entsprechenden Raumluftechnik. Das heißt, dort wo Wärme entsteht, wird diese gesammelt und durch Wärmerückgewinnungssysteme zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung verwendet. Dadurch gelingt es, das Gebäude so auszustatten, dass kein eigenes Heizsystem benötigt wird, das mit Gas oder anderer fossiler Brennstoff betrieben werden muss.

Im Hinblick darauf soll zum Zwecke der Stromgewinnung auf den Dachflächen der Gebäude eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Zur Orientierung: Ein Markt mit der vorgesehenen Größe von rd. 1.500 m² Verkaufsfläche für den Vollsortimenter und rd. 2.200 m² Nettogeschossfläche benötigt eine 90 kWp-Photovoltaikanlage, um den Markt fossilfrei betreiben zu können.



Die dafür erforderliche Dachfläche ist abhängig von der Ausrichtung und bewegt sich zwischen ca. 1.000 m² und ca. 1.500 m². Elektrische Geräte und die Beleuchtung werden so ausgewählt und installiert, dass sie größtmöglich Strom einsparen. Im Markt wird eine entsprechende LED-Beleuchtung vorgesehen, auf dem Parkplatz insektenschonende LED-Leuchtmittel wie Natrium-Niederdrucklampen verwendet.

Zur strukturellen Einbindung des Planstandortes in das städtebauliche Bestandsgefüge sieht die Planung im Norden die Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg vor. Der Rechtsplan schafft durch die Festsetzung einer entsprechenden „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die geplante Gehwegenbindung herzustellen.

Ein Großteil des mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen. Der Bebauungsplan setzt im östlichen Anschluss an das Plangebiet eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche fest. Hier sieht die Planung die Neuanlage einer Streuobstwiese vor. Innerhalb der Ausgleichsfläche soll zudem auch ein Bereich entstehen, in dem das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in einem Erdfilterbecken zunächst gesammelt und anschließend bedarfsweise, gedrosselt in den nahen Vorfluter Breitenbach abgeschlagen werden kann.

3.2 Wohnnutzung oberhalb der Lebensmittelmärkte?

Im Hinblick auf die Aktivierung von Supermärkten für den Wohnungsmarkt wurde auch für das hier vorliegende Bauvorhaben geprüft, ob und inwieweit oberhalb der erdgeschossigen Lebensmittelmärkte eine Wohnnutzung realisiert werden könnte. Nicht nur angesichts der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch aus städtebaulichen Gründen sind insbesondere in den Innenstädten die in der Vergangenheit vielfach eingeschossig und gleichartig realisierten Bauten nicht mehr zeitgemäß. Die Entwicklung und Bestrebungen der letzten Jahre zeigen, dass Handel und Immobilienwirtschaft inzwischen auch andere, städtebaulich qualitätsvollere Lösungen mit einer funktionalen und funktionierenden Durchmischung realisieren können und wollen. Es ist zwischenzeitlich ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadtentwicklungspolitik geworden, die Zentren mit mehrgeschossigen, multifunktionalen Geschäftsgebäuden für den Neubau und Ersatz-Neubauten zu stärken. Mit guten Beispielen können die städtebaulichen Vorteile aufgezeigt werden für eine nachhaltige Grundstücksnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und positive Impulse geben für den öffentlichen Raum und die Zentren. Zu den wirtschaftlichen Vorteilen zählen höhere Mietumsätze bzw. Verkaufserlöse aus der Immobilienentwicklung, ein diversifizierteres Funktionsangebot und die Adressbildung durch ein attraktives Mehrzweckgebäude, das als Visitenkarte für das Unternehmen wirken kann.

Wie auch die TU Darmstadt in ihrer „Deutschlandstudie 2019, Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“ untersucht hat, sind Strategien der Innenentwicklung und Nachverdichtung notwendig, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zugleich mit dem Prinzip eines sparsamen Umgangs mit der Ressource „Bauland“ anzupassen. Nach der Deutschlandstudie könnten bundesweit rund 400.000 Wohneinheiten auf Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsfächen generiert werden.

Um Chancen und Nutzen für ein Vorhaben zu eruieren, bedarf es einer sorgfältigen Einzelfallprüfung, die auch im Zuge der hier vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen wurde. Da es sich bei dem städtebaulichen Umfeld nicht um eine Innerortslage inmitten eines Stadtzentrums handelt, sind besondere Maßstäbe vor allem auch auf mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung anzulegen.

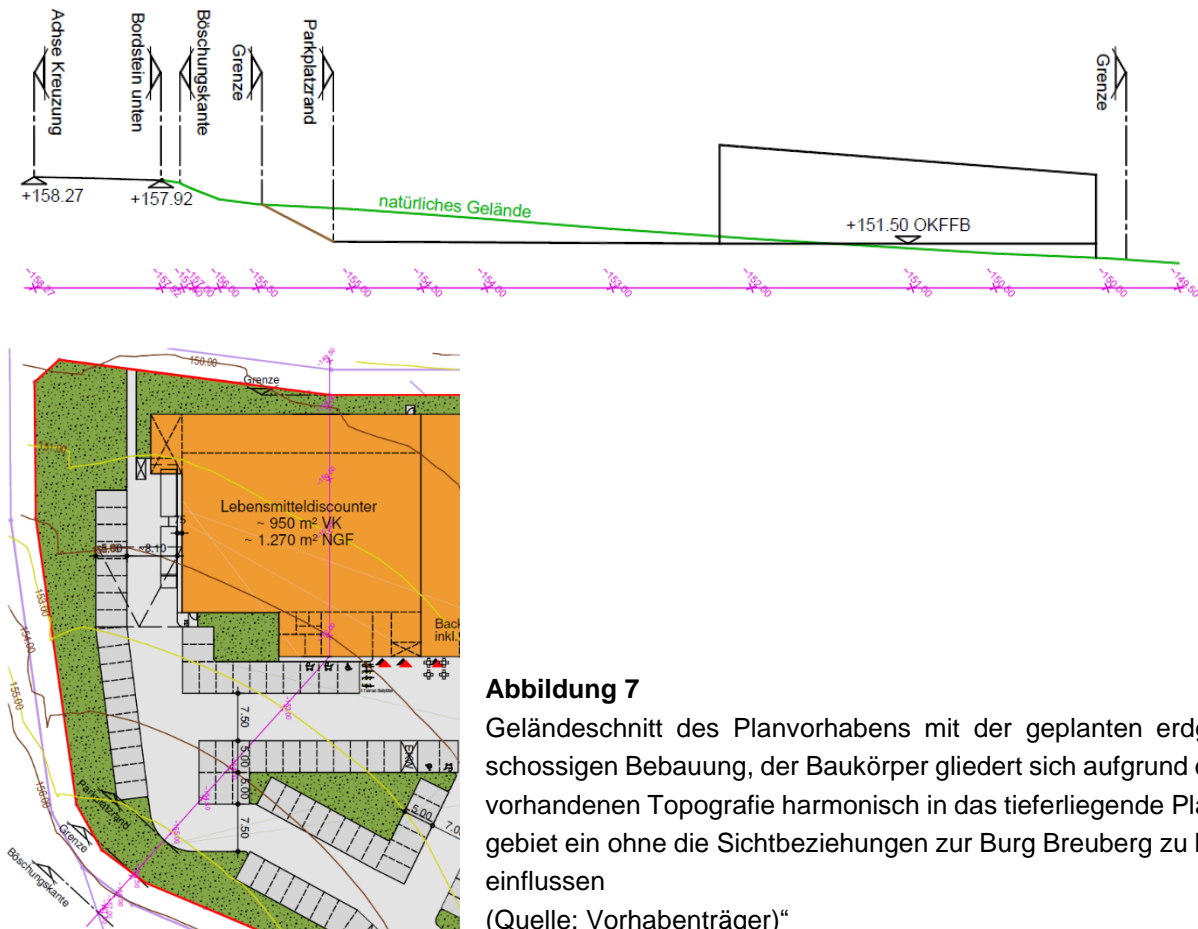
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Standort latent durchaus für eine mögliche Wohn- oder sonstige Nutzung eignen würde, da der siedlungsstrukturelle Bezug des Standortes zu den umliegenden Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach sowie auch zum zentralen Ortsteil Sandbach attestiert werden kann. Diesen grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen entgegen steht jedoch der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, dass die vorhandene Sichtbeziehung zur im Norden gelegenen Burg Breuberg durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt oder gar verdeckt werden darf, so dass eine mehrgeschossige bauliche Entwicklung für das Planvorhaben zu vermeiden ist. Wie die nachstehenden Visualisierungen zeigen, würde die Sichtbeziehung zur Burg Breuberg durch einen mehrgeschossigen Gebäudekubus beeinträchtigt, wogegen sich die Stadtverordneten sehr eindeutig ausgesprochen hatten.





Abbildung 6 Visualisierungen des Planvorhabens mit einer mehrgeschossigen Bebauung
(Quelle: Vorhabenträger)“

Mit der der Vorhabenplanung zugrunde gelegten Planung eines eingeschossigen Marktes fügt sich der Baukörper in die anstehende Topografie harmonisch ein, so dass die Wahrnehmung der Burg Breuberg als Wahrzeichen der Stadt nicht beeinträchtigt wird. Eine etwaige mehrgeschossige Bebauung wurde daher nicht weiterverfolgt.

**Abbildung 7**

Geländeschnitt des Planvorhabens mit der geplanten erdgeschossigen Bebauung, der Baukörper gliedert sich aufgrund der vorhandenen Topografie harmonisch in das tieferliegende Plangebiet ein ohne die Sichtbeziehungen zur Burg Breuberg zu beeinflussen

(Quelle: Vorhabenträger)

3.3 Standortalternativenprüfung

Im Vorfeld der Bauleitplanung (Planstand Vorentwurf) wurde eine Untersuchung über mögliche alternative Standorte und deren Vergleich für die Umsetzung des Vorhabens vorgenommen. Dazu wurden für die Standorte sogenannte „Steckbriefe“ erstellt, die als Anlage zur Begründung beigelegt sind [4].

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten dient dazu, die für die Realisierung des Planvorhabens in Frage kommenden Standorte hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und der städtebaulichen Auswirkungen aufzuzeigen, zu analysieren und die Standortalternativediskussion in bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Alternativenprüfung dient der Entscheidungsunterstützung und Planungsoptimierung. Die Intensität, wie die Alternativen zu prüfen sind, legt das Baugesetzbuch nicht fest, sondern übergibt dies in den Verantwortungsbereich der plangebenden Gemeinde. In diesem Sinne konnte eingangs festgestellt werden, dass der bestehende Marktstandort in der Ortsmitte von Neustadt weder zur Standortsicherung und noch für eine Erweiterung mangels Flächenverfügbarkeit zur Disposition gestellt werden kann und daher nicht



in die Alternativenprüfung eingestellt wurde. Vor vorneherein nicht in die Alternativenuntersuchung einbezogen wurde eine „gemeinsame Standortfindung“ mit der benachbarten Gemeinde Höchst i. Odw., wie diese im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angeregt wurde.

Denn eindeutige Zielsetzung der Stadt Breuberg ist es, im eigenen Stadtgebiet ein Angebot zu schaffen für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, um die Eigenversorgung sicherstellen zu können und zudem ein Angebot zu schaffen, das zumindest für den überwiegenden Teil der Bevölkerung Breubergs eine Alternative zum autokundenorientierten Einkauf darstellen kann. Derzeit ist die Bevölkerung der Stadt Breuberg, mit Ausnahme des kleinflächigen Anbieters in Stadtteil Neustadt, darauf angewiesen, u. a. die Einzelhandelsbetriebe in der Nachbargemeinde Höchst aufzusuchen, wozu aufgrund der räumlichen Distanz das Auto benötigt wird. Mit der städtebaulichen Zielsetzung wird auch dem interkommunalen Abstimmungsgebot nicht entgegengewirkt, denn dieses bezieht sich auf die Rücksichtnahme und Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen auf die Nachbargemeinde, nicht jedoch auf die Verhinderung negativer wirtschaftlicher Entwicklungen.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde Höchst i. Odw. im Zentralen-Orte-System des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 selbst als Unterzentrum ausgewiesen ist und somit in ihrer zentralörtlichen Funktion nicht zugleich auch benachbarte Unterzentren mitversorgen kann. Unterzentren sind gemäß der im RPS/RegFNP 2010 zugeordneten zentralörtlichen Funktion gerade nicht dafür vorgesehen, Einzelhandelsschwerpunkte zu bilden und damit auf die Versorgung der benachbarten Unterzentren mitzuübernehmen. Die eigenständige Grundversorgung im Lebensmittelbereich ist die ursächliche Aufgabe einer jeden Kommune selbst, so dass die Stadt Breuberg in diesem Rahmen die städtebauliche Zielsetzung für die plangegegenständliche Bauleitplanung verankert sieht.

Im Hinblick auf das interkommunale Abstimmungsgebot konnte in [2] nachgewiesen werden, dass die Planungsabsicht keine Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus hat und schädliche Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen in den Nachbargemeinden nicht zu befürchten sind. Mögliche Umsatzverlagerungen resultierten aus Kaufkraftrückholeffekten in die Stadt Breuberg, da die ursächlich in der Stadt Breuberg vorhandene Kaufkraft momentan weitgehend in die umliegenden Zentren, mit Schwerpunkt in die Gemeinde Höchst abfließt. Mit Umsetzung der Planung als städtebauliche Zielsetzung soll die Stadt in die Lage versetzt werden, innerhalb des eigenen Stadtgebietes eine zukunftsfähige Eigenversorgung im nahversorgungsrelevanten Segment, insbesondere bei Lebensmitteln, nach der regionalplanerischen Zielsetzung (Z.5.1-7) für ein Unterzentrum darstellen zu können. Mit der momentanen Ausstattung im Lebensmittel-einzelhandel kann die Stadt Breuberg nicht ihrer regionalplanerischen Aufgabenstellung und Versorgungsfunktion gerecht werden.

Hingegen wird der geplante Standort in Breuberg auch nicht die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde übernehmen, da die Gemeinde Höchst selbst aufgrund ihrer eigenen starken Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel nicht zum Einzugsgebiet der Planvorhaben gehören wird.

Insbesondere die vorhandenen Fachmarkttagglomerationen an der B 426 nehmen derzeit eine hohe Versorgungsbedeutung auch für die Breuberger Bevölkerung ein und sind ein attraktives Einkaufsziel für Kunden am östlichen Ortsrand von Höchst in Richtung Breuberg.

Grundsätzlich wurde bei der Standortalternativenprüfung der Vorsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bei der Suche und Bewertung geeigneter Flächen vorangestellt. Die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Breuberg sind jedoch stark begrenzt. Die Vorhabenplanung sieht einen Flächenbedarf von ca. 13.000 m² vor. Eine solch große Freifläche ist im Zusammenhang der bebauten Ortsteile nicht aufzufinden. Auch sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung – wie der Wiedernutzbarmachung von bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen – sind im Siedlungsbereich von Breuberg und den Stadtteilen nicht zu akquirieren.

Eine bestehende Parkplatzfläche im Stadtteil Sandbach, nördlich der Erbacher Straße, die vormals als Firmenparkplatz genutzt wurde, ist derzeit untergenutzt und gut erschlossen, bereits versiegelt, grenzt an Gewerbe, Siedlungsbereich und Freiraum an und ist mit einer Fläche von rund 10.004 m² potenziell geeignet. Da es sich bei der Fläche um Privateigentum handelt und die derzeitige Eigentümerin nicht veräußert, kann die Fläche aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht verfügbar gemacht werden. Die Eignung als Alternativstandort ist von daher nicht gegeben. Die Fläche ist in untenstehender Abb. mit „A“ bezeichnet.

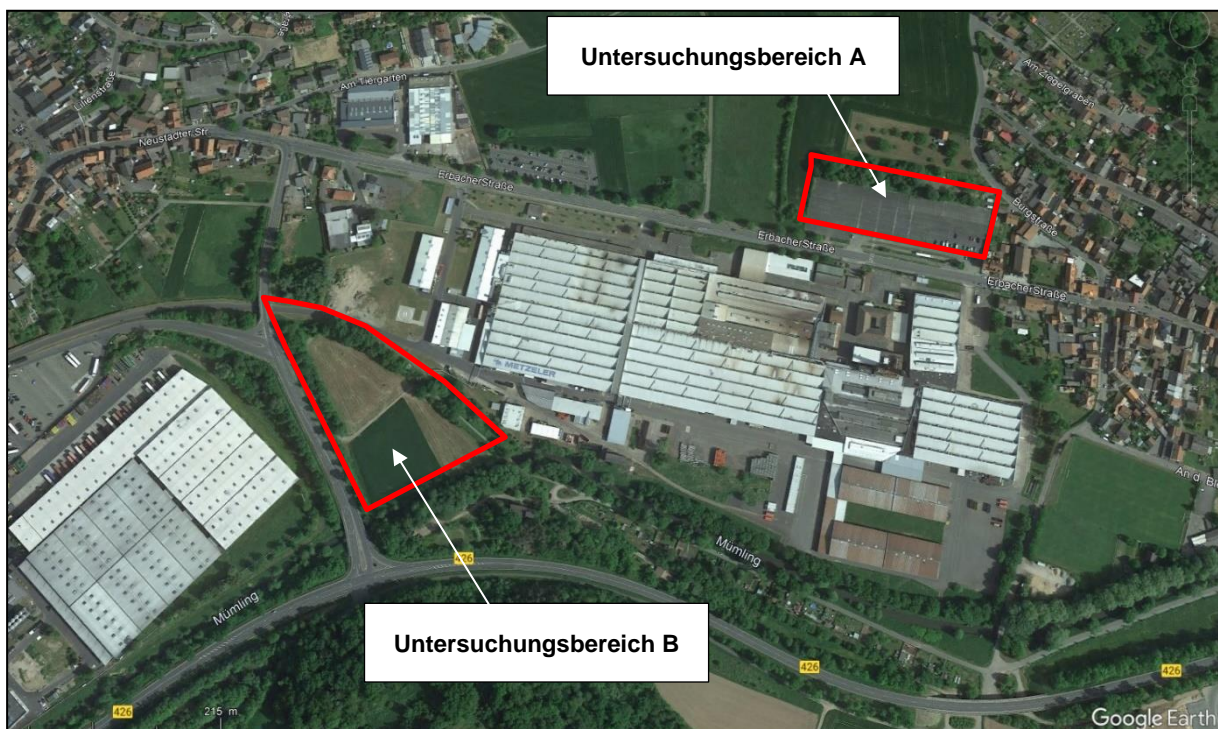


Abbildung 8 Untersuchungs- / Alternativflächen im Innenbereich

Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)



Eine weitere, bislang nicht bebaute und landwirtschaftlich genutzte Innenbereichsfläche mit ca. 12.282 m² - in obenstehender Abb. mit „B“ bezeichnet - wurde in der Gemarkung Sandbach als potenzielle Alternativfläche identifiziert. Aufgrund des deutlich ungünstigen Flächenzuschnittes, der räumlichen Nähe zu der im Süden angrenzenden „Mümling“ und dem im Osten verlaufenden Sandbach ist jedoch die zur Umsetzung des Planvorhabens benötigte nutzbare Grundstücksfläche deutlich eingeschränkt (z. B. Gewässerrandstreifen). Die Untersuchungsfläche wird zudem von einem bestehenden Weg durchschnitten. Abwägungsentscheidend ist jedoch die nachteilige, nicht in das Siedlungsgebiet integrierte räumliche Lage der Potentialfläche. Eine fußläufige Anbindung an den Stadtteil Sandbach ist nahezu nicht gegeben, die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die Lage inmitten der großflächigen Industrie- und Gewerbebetriebe lassen den Standort ausschließlich autokundenorientiert zu.

Ferner kommen bei der Errichtung von Einzelhandelsvorhaben im Innenbereich regelmäßig die mit den geplanten Nutzungen einhergehenden Konflikte auf, die teils mit der umgebenden, meist wohnbaulichen Nutzung nicht verträglich oder nur mit Einschränkungen möglich sind. Zwar ist es wünschenswert, Einkaufsmärkte in ein Wohnumfeld zu integrieren, jedoch stehen Belange des Immissionsschutzes - insb. der Nutzung des Stellplatzbereiches in den Morgen- und Abendstunden wie auch die Anlieferung - in einem Konflikt mit den gesunden Wohnverhältnissen und der gewünschten Erholungsfunktion.

Die Innenbereichspotenziale sind damit erschöpft.

Da, wie festgestellt, zur Verwirklichung des Planvorhabens keine geeigneten Innenentwicklungsflächen verfügbar sind, wurde sich bei der Standortsuche auf Flächen konzentriert, welche zwar mitunter auch im Außenbereich liegen, jedoch eine enge strukturelle Verbindung zum Siedlungsbereich aufweisen. Für die Standortalternativenprüfung wurden im Wesentlichen die folgende Planwerke und Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Breuberg,
- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Luftbildauszüge
- Ortsbesichtigungen
- Liegenschaftskarte
- BürgerGIS Odenwaldkreis
- Umweltbezogene Onlineviewer.

Auf dieser planerischen Grundlage wurden alsdann weitere ortsnahe Flächen im Außenbereich identifiziert und auf deren Eignung hin überprüft. Dies vor dem Hintergrund, dass potenzielle Alternativflächen dahingehend betrachtet wurden, ob eine Anbindung der Vorhabenfläche an die geplante „Ortsentlastungsstraße Hainbach“ (Bebauungsplan ist seit März 2016 rechtskräftig) möglich ist. Als Prüfkriterien wurden demnach die übergeordneten Planungen (RPS/RegFNP 2010, FNP), die Flächengröße, die naturräumlichen Faktoren (Oberflächengewässer, Flächennutzung, Biotop- und Artenschutz, Schutzgebiete), die Verkehrsanbindung, die Lage und das



städtebauliche Umfeld sowie die Flächenverfügbarkeit herangezogen. Für alle so betrachteten Flächen wurde ein „Steckbrief“ erstellt, zur fachlichen Beurteilung wird insofern auch auf die als Anlage beigestellten „Steckbriefe“ verwiesen.

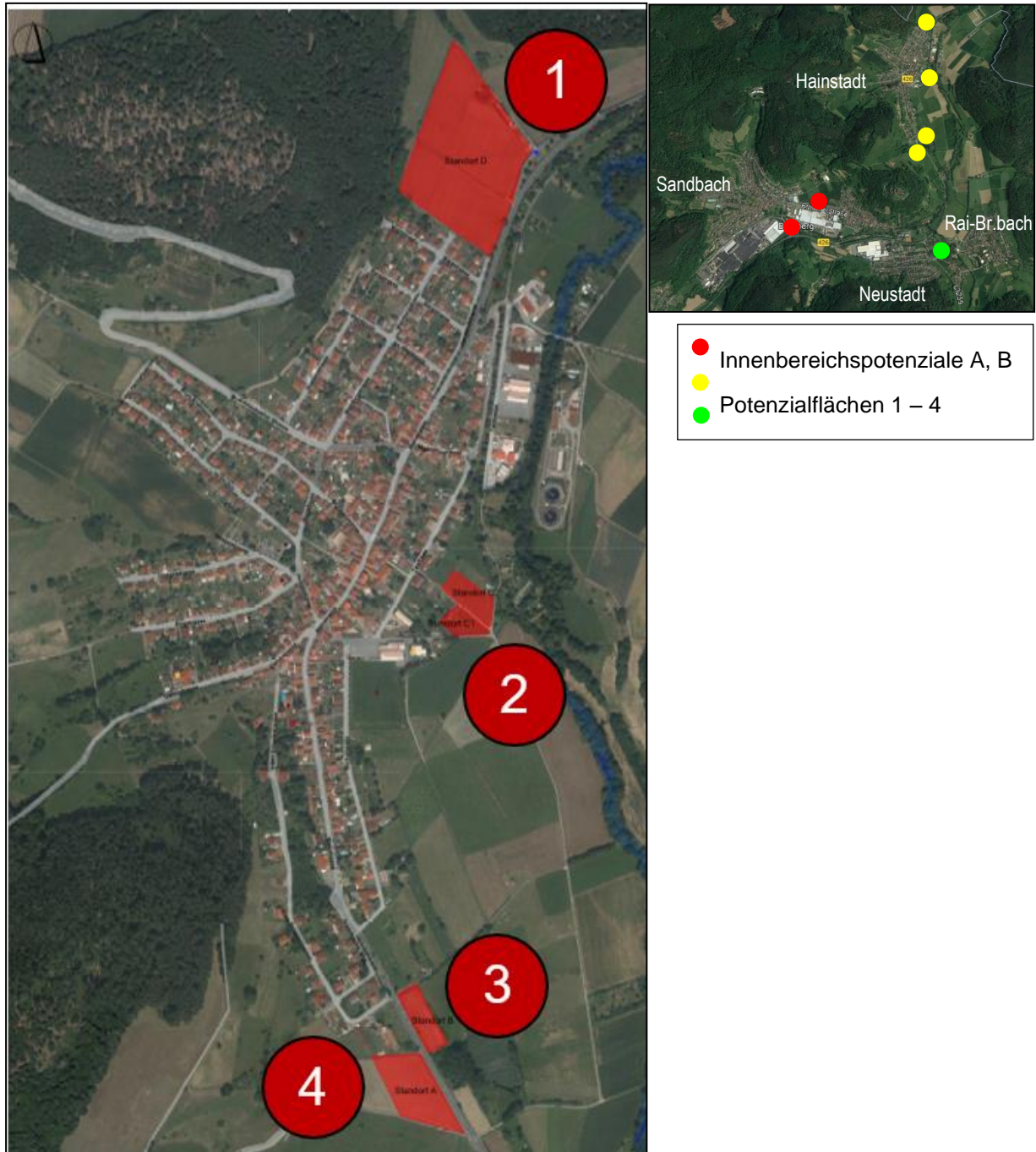


Abbildung 9 Lage der geprüften Auswahlflächen im Außenbereich beider Standortvariantenprüfung
Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies,
Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

Die 4 identifizierten Untersuchungsbereiche befinden sich im nördlich des zentralen Ortes Sandbach im Stadtteil Hainstadt.



Die Alternativenprüfung wurde nach dem Prinzip der Abschichtung durchgeführt. So ergaben sich bei der Analyse der Flächen für vier der insgesamt sechs untersuchten Flächen Kriterien, die hier als „K.O.-Kriterien“ beschrieben werden sollen. Bei den Kriterien handelte es sich also um Kriterien, die aufgrund ihrer Tragweite und Erheblichkeit dazu führten, dass die Flächen keiner weitergehenden Betrachtung zugeführt wurden. Es handelt sich um die Flächen:

- Fläche 2: Umgriff deutlich zu klein;
- Fläche 3: Festsetzungen des betroffenen rechtskräftigen Bebauungsplanes und die betroffenen Umweltbelange lassen die Umsetzung der Planungsabsicht nicht zu.

Es wurden daher die Untersuchungsflächen Nr. 1 und 4 weiter betrachtet.

Für beide Flächen ist festzustellen, dass diese wegen der deutlich vorhandenen Entfernung zum zentralen Ortsteil Sandbach keinen strukturellen Bezug dahingehend nachweisen können. Die mit der Umsetzung der Planung beabsichtigte Wahrnehmung der ortsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs muss daher deutlich relativiert werden, die Standorte sind mit Ausnahme der Bewohner des Stadtteils Hainstadt nur mit dem Auto zu erreichen. Insofern liegt auch die Vermutung nahe, dass der Bedarf mit Waren des täglichen Bedarfs von potentiellen Kunden aus der Stadt Breuberg auch künftig an den heute schon aus Gewohnheit aufgesuchten Standorten außerhalb Breubergs gedeckt wird, wenn ohnehin eine weitere Wegstrecke mit dem Auto zurück gelegt werden muss. Für die meisten Bewohner des Stadtteils Sandbach sind somit die Einkaufslagen im benachbarten Höchst besser zu erreichen als diejenigen in die Alternativenuntersuchung eingestellten Standorte im Stadtteil Hainstadt. Eine Bindung der Kaufkraft an die Stadt Breuberg wäre damit obsolet.

Als Alternativstandorte wurden daher auch die Flächen 1 und 4 nicht der Vorzug vor dem letztlichen Planstandort erteilt. Mit dem Planstandort zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach können die mit der Umsetzung der Planung beabsichtigten Standortbedingungen gut erreicht werden. Eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten, insbesondere auch zum zentralen Ort Sandbach, lassen das Plangebiet sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege gut erreichen und somit dem Ansinnen, die örtliche Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, gut nachkommen. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gleichfalls gegeben. In diesem Sinne spricht der Standort sich als potenziell geeignet aus, die Nahversorgung in Breuberg übernehmen und damit die Kaufkraft an den Ort binden zu können. Sowohl das siedlungsstrukturelle wie auch das städtebauliche Integrationsgebot wird von daher eingehalten.

Genau diese wesentlichen Standortfaktoren für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten konnten die untersuchten Flächen 1 und 4 nicht nachweisen. Beide Flächen liegen in Ortsrandlage und sind fußläufig nur schwer erreichbar. Dieses Defizit ist bei der Standortwahl hoch zu gewichten.



Gem. dem Abwägungsgebot darf sich die Stadt bei der Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheiden, solange eine sachgerechte Abwägung des Für und Wider stattgefunden hat. Diese Gewichtung der Belange / Kriterien ist als wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit zu bewerten.

3.4 Erschließung des Vorhabengebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandene Landesstraße und die Kreisstraße 100 (Lindenstraße) erfüllt, von der aus die direkte Zu-/ und Abfahrt in und aus dem Plangebiet erfolgt. Eine direkte Zufahrt auf die Landesstraße ist nicht vorgesehen.

3.4.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Nach den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung soll eine Versickerung am Entstehungsort anderen Maßnahmen, wie z. B. der Einleitung in einen Vorfluter oder die Kanalisation, bevorzugt werden. Im vorliegenden Fall wurde durch das ausgeführte Bodengutachten [3] ein Wasserdurchlässigkeitswert $k_f < 1,0 \times 10^{-6}$ m/s des anstehenden Bodens ermittelt. Damit können die Mindestanforderungen des DVWK-Arbeitsblattes A 138 für einen gut versickerungsfähigen Untergrund nicht erfüllt werden. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher zentral zurückgehalten und gedrosselt in den Breitenbach eingeleitet werden.

Wie die untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt hat, gelten nach dem Arbeitsblatt DWA-M 153 die Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel vor Einkaufszentren als stark verschmutzt und sind daher, wie auch die Zufahrten und Lkw-Ladebereiche, nicht mit einer wasserundurchlässigen oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen. Die genannten Flächen sind somit wasserundurchlässig herzustellen, mindestens Verbundsteinpflaster mit Stoßfuge. Wasserdurchlässige Flächen sind aus der Sicht der Behörde allenfalls im Bereich der Kundenzugänge und den Fahrradstellplätzen vorstellbar.

In diesem Sinne wird eine Aufbereitung des Niederschlagswassers erforderlich werden. Nach dem Arbeitsblatt M 153, Tabelle A3 ist für Gründächer der Flächenwert F1 mit 5 Punkten und für die Verkehrswege einschließlich Stellplätze, Lkw-Ladebereich usw. der Flächenwert F6 mit 35 Punkten anzusetzen. Nach Ziffer 5.3.4 des DWA-Merkblattes können nur vier benachbarte Flächentypen miteinander kombiniert werden - im vorliegenden Fall dürfen die Flächen F1 und F6 nicht miteinander verbunden werden. Zudem ist bei der Versickerung der Grundwasserabstand und bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer die Leistungsfähigkeit des Breitenbaches zu berücksichtigen.



Bezüglich des Umganges mit Niederschlagswasser ist für die Versickerung und / oder Einleitung in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Über den Bebauungsplan kann dies nicht geregelt werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 u. a. mitgeteilt, dass gemäß § 55 (2) WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Im Baugrundgutachten [3] sei festgestellt worden, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes keine Versickerung ermögliche. In der Planung sei eine Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Breitenbach beschrieben, hierfür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 zu beantragen für den Fall, wenn im Baugebiet öffentliche Kanäle verlegt würden; wenn der Vorhabenträger auch Betreiber der Kanalisation sei, wäre der Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises vorzulegen. Dies trifft hier zu.

Die Anregungen der Behörde wurden im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept angemessen aufgenommen, die vorgetragenen Belange wurden dementsprechend berücksichtigt.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept soll abschließend im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind im Rahmen der Genehmigungsplanung vor Baubeginn vom Vorhabenträger zu besorgen.

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu erstellenden vorhabenbezogenen Entwässerungskonzeptes in Verbindung mit den gültigen Regelwerken. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baufläche anfallende Niederschlagswasser wird grundsätzlich zurückgehalten und in den Breitenbach gedrosselt eingeleitet. Die Rückhaltung erfolgt in einem offenen Erdbecken oder einer Mulde mit einer 20 bis 30cm dicken Oberbodenschicht und einer geplanten Einstautiefe von ca. 30 cm. Bei der Lagebestimmung des Zwischenspeichers ist zwingend zu beachten, dass der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen der Fließgewässer in einer Breite von 10 Metern ab der Böschungsoberkante freigehalten werden muss.

Sofern, im Sinne der obigen Anregungen der beteiligten Behörden, die Abflussbelastung der befestigten Flächen größer ist als die Gewässerpunkte des Breitenbaches, muss eine Regenwasserbehandlung durch dafür geeignete Behandlungsanlagen, wie zum Beispiel Filter- oder Sedimentationsanlagen, erfolgen. Zur Vermeidung einer unzuträglichen hydraulischen Gewässerbelastung des Breitenbaches ist der Drosselabfluss der Niederschlagswasserrückhaltung auf eine gewässererträgliche Menge zu begrenzen.

In Anbetracht künftig zu erwartender, immer häufiger auftretender Starkregenereignisse und der durch das Unwetter von 2021 stattgefundenen Überschwemmungen wird die Bemessungshäu-



figkeit und somit das erforderliche Rückhaltevolumen des Zwischenspeichers auf eine Jährlichkeit von 100 Jahren ausgelegt. Da ein Freibord von 30 cm vorgesehen ist, wird der Notüberlauf nur bei Extrem-Niederschlagsereignissen stattfinden. Zur Begrenzung des Drosselabflusses auf ein gewässerverträgliches Maß wird dieser auf den natürlichen Gebietsabfluss aus der aktuell unbefestigten Fläche ausgelegt. Gemäß einer Voranalyse beträgt der natürliche Gebietsabfluss rund 10,0 l/s.

Bei der geplanten Rückhaltung soll das Niederschlagswasser nicht versickern. Die geplante Tiefe der Muldensohle beträgt zwischen 60 cm und 80 cm unter Geländeoberkante. Es kann daher im Hinblick auf die Ergebnisse des Bodengutachtens [3] hinreichend zutreffend angenommen werden, dass mit der geplanten Umsetzung des Konzeptes mit keinem Einschnitt in eine grundwasserführende Schicht zu rechnen ist. Freies Grundwasser wurde gemäß [3] in keiner Bohrung angetroffen. Bei einzelnen Bohrungen Ende Februar 2019 wurden in wasserführenden Sandschichten in unterschiedlichen Tiefen ein Wasserzufluss in die Erkundungsstellen festgestellt; hierbei handelt es sich nach [3] um lokal und jahreszeitlich begrenzte Schichtwasserführungen, die generalisierend aus südlicher Richtung kommend nach Norden beziehungsweise nach Nordwesten hin gerichtet sind. Ein durchgängig wasserführender Horizont ist jedoch nicht vorhanden.

Als Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass die beschriebene Niederschlagswasserbewirtschaftung umsetzbar ist. In diesem Sinne wurde im Bebauungsplan textlich bestimmt, dass innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche das im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen, zu sammeln und einer Bewirtschaftung zuzuführen ist. Das Einleiten in die örtliche Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Niederschlagswasserbewirtschaftung soll daher innerhalb der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche ein offenes Erdbecken oder eine Mulde auf einer Fläche von bis zu 3.000 Quadratmeter zum Sammeln des Niederschlagswassers zulässig sein. Die räumliche Lage des Erdbeckens / der Mulde ist frei wählbar im Rahmen der Ausführungsplanung, da auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung – auch im Hinblick auf die festgestellte Bodenkontamination – eine abschließende Lage- und Größenbestimmung noch nicht belastbar vorgenommen werden kann. Für den Überlauf des Zwischenspeichers ist eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter zulässig.

Die Versickerung oder das Einleiten von Niederschlagswasser in den Vorfluter erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen ist.

3.4.2 Schmutzwasserableitung

Das vom Planvorhaben abgehende Schmutzwasser soll gesammelt an das örtliche Kanalnetz abgegeben werden. Sofern dabei der Breitenbach über- oder unterkreuzt wird macht die Untere Wasserbehörde darauf aufmerksam, dass eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren



Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises zu beantragen ist (eigenständiges Verfahren). Hiervon ist jedoch nicht auszugehen, da der Anschluss an den bestehenden Kanal in der Lindenstraße erfolgen soll.

Wie das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 u. a. mitgeteilt hat, könne davon ausgegangen werden, dass auch das Abwasser des Lebensmittelmarktes problemlos auf der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden kann. Da nur Mitarbeitertoiletten Schmutzwasser lieferten, sei von einem geringen Anfall von Sanitärabwasser zu rechnen. Dieses solle an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lindenstraße (K 100) angeschlossen werden. Die Kläranlage Breuberg-Hainstadt sei noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik.

3.4.3 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über eine Anbindung an das örtliche Wasserversorgungsnetz im Bereich der Lindenstraße erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann über eine Anbindung an das örtliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

3.4.4 Stromversorgung

Zur Versorgung der Märkte mit elektrischer Energie wird verbindlich auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Auch der Anschluss an das Bestandsnetz ist möglich und notwendig.

3.4.5 Gasversorgung

Ein Gasanschluss der Vorhaben ist nicht geplant.

3.4.6 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L 3259 und nördlich der Lindenstraße (K 100) am unmittelbaren westlichen Ortsrand der Ortslage Rai-Breitenbach. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sollen über die Lindenstraße zum vorhandenen Knotenpunkt mit der Breitenbacher Straße und der L 3259 an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Im Bereich des bestehenden Knotenpunktes plant die Stadt Breuberg den Um- und Neubau eines Kreisverkehrsplatzes, dessen bauplanungsrechtliche Grundlage ebenfalls durch diesen Bebauungsplan geschaffen werden sollen. Der neu zu schaffende Kreisverkehrsplatz (KVP) ist jedoch aus verkehrlicher Sicht nicht Voraussetzung für die Abwicklung der mit dem Planvorhaben entstehenden Verkehrsströme, so dass die verkehrlichen Belange auch mit dem momentanen Ausbau



des vierarmigen Knotenpunktes L 3259 / Lindenstraße / Breitenbacher Straße als erfüllt zu bewerten sind.

Um das Bebauungsplanverfahren bezüglich der verkehrlichen Belange sach- und fachgerecht begleiten zu können, wurde bereits im Jahr 2020 eine Verkehrsuntersuchung beauftragt [1]. Maßgebliches Ziel der verkehrsplanerischen Bewertung war die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das umgebende Straßennetz (u.a. auf die o.g. Landesstraße) durch den Nachweis der Leistungsfähigkeit. Der Endbericht der Verkehrsuntersuchung, welcher als Anhang [1] zur Begründung geführt und somit im Zuge der Beteiligung an der Bauleitplanung offengelegt wird, kommt zu folgendem Resümee:

„Die Stadt Breuberg plant die Ansiedelung zweier Nahversorgungsmärkte zwischen den beiden Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach. Auf einer im Bestand landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen die beiden Märkte über ca. 2.500 m² Verkaufsfläche verfügen. Unter Anwendung des einschlägigen Regelwerks wurde dafür eine Prognose des durch die Kunden und Beschäftigten induzierten Verkehrs erstellt, daraus die Anteile des Kfz-Verkehrs abgeleitet und auf das umgebende Straßennetz verteilt. Die resultierenden Verkehrsbelastungen wurden ermittelt durch Überlagerung der Prognosebelastungen mit den Bestandszahlen und mit den Einflüssen des Nullfalles.

Der durch die geplante gewerbliche Nutzung induzierte Neuverkehr wird zu Mehrbelastungen im umgebenden Straßennetz führen – in erster Linie in der Lindenstraße, im Weiteren auf der Landesstraße L 3259 und in der Breitenbacher Straße. Die Zuwächse in den betroffenen Straßen erreichen in der Summe Größenordnungen, die – soweit betroffen – mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk.

Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Breuberg ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität bewegen sich in zumutbaren Dimensionen; befürchtete Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten bzw. können durch Einrichtung von Abbiegespuren und Querungshilfen auf das „übliche Maß“ beschränkt werden. Der zu erwartende Neuverkehr wird in einem leistungsfähigen Straßennetz (Landesstraße) auftreten, welches in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde moderat belastet ist und somit zusätzliche Verkehrsbelastungen ohne Beeinträchtigungen abwickeln kann.

Die für den Fußgänger- und Radverkehr eintretende Verkehrssituation wird durch die geplanten Maßnahmen (Abbiegespur, Querungshilfen, Radwegangebote,...) im Zuge der Markterrichtung in angemessener Weise gelöst; für beide Verkehrsarten ergeben sich die im Straßenverkehr üblichen verkehrlichen Anforderungen bei hinreichender Verkehrssicherheit.



Eine Verbesserung der Gesamtsituation im Zuge der Landesstraße L 3259, die unabhängig von der in Rede stehenden Maßnahme seit langem in den politischen Diskussionen der Stadt Breuberg angemahnt wird, könnte durch den Bau eines Kreisverkehrs geschaffen werden – die Ansiedelung der beiden Einkaufsmärkte erfordert dies nicht.“

Die Erreichbarkeit der Planfläche für den Fußgänger- und Radverkehr kann dem Grunde nach bereits über das bestehende Wegenetz gewährleistet werden. Von und nach Neustadt stellt die Industriestraße bzw. ihre östliche Verlängerung eine geeignete Radwegeerschließung dar, von und nach Rai-Breitenbach kann der Radverkehr über den asphaltierten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg abgewickelt werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auch auf der Breitenbacher Straße Rad- und Fußgängerverkehr von und zu den Märkten auftreten wird, welcher dann den Knotenpunkt mit der L 3259 quert. Mit dem geplanten Neubau des KVP kann dieser Verkehrsstrom gefahrlos abgewickelt werden, da eine Wegeverbindung zwischen den vorhandenen Gehwegen in der Breitenbacher Straße und der Lindenstraße geschaffen wird. An den Querungspunkten mit der Breitenbacher Straße und der südlichen L 3259 werden entsprechende Übergänge geschaffen.

Zum Umgang mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung [1] fand am 7. Oktober 2021 ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil, der Stadt Breuberg (Stadtverwaltung), dem Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH (Erschließungsplanungsbüro) und dem Vorhabenträger statt. Folgende Ergebnisse wurden protokollarisch festgehalten:

Linksabbiegespuren:

Die heutige Knotenpunktgestaltung entspricht nicht dem aktuellen Regelwerk. Da der Knotenpunkt bis dato nicht als Unfallhäufungspunkt in Erscheinung getreten ist, besteht aus Sicht des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil kein Handlungsbedarf. Ebenso zeigen die Berechnungen zur Verkehrsablaufqualität in Bezug auf die geplante Ansiedlung des Marktgeländes an der K 101 (Lindenstraße an der Zufahrt nach Rai-Breitenbach) keinen Handlungsbedarf in Bezug auf die Leistungsfähigkeit auf. Der Straßenbaulastträger behält sich jedoch für den Fall vor, wenn sich nach der Markteröffnung in einem Zeitraum von drei Jahren der Knotenpunkt zu einem Unfallhäufungspunkt entwickeln sollte, die Ergänzung um Linksabbiegespuren zu Lasten des Marktentwicklers (Verursacher aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens nach Einschätzung des Straßenbaulastträgers) zu fordern.

Querungsstelle im Zuge der L 3259:

Die Kosten für die Errichtung einer Querungsstelle fallen in die Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil, der dort jedoch keinen Handlungsbedarf sieht, da der Knoten kein Unfallhäufungspunkt darstellt.

Kleiner Kreisverkehrsplatz:

Aus Sicht der Stadt Breuberg stellt ein Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle die Lösung für viele Probleme dar. Durch das reduzierte Geschwindigkeitsprofil im Zufahrtsbereich ist eine sichere



Querung der Äste inkl. Fahrbahnteiler möglich. Ebenso reduziert sich die Schwere der Abbiegeunfälle. Auch der Straßenbulasträger Hessen Mobil steht dem Vorhaben dem Grunde nach nicht ablehnend gegenüber, jedoch wird keinerlei finanzielle Unterstützung eingeräumt.

3.4.7 ÖPNV-Anbindung

Die Andienung des Vorhabengebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über die Haltestelle „Rai-Breitenbach Ort“ in rund 50 bis 60 m südöstlicher Entfernung in der Lindenstraße sowie über die Haltestelle „Neustadt Breitenbacher Straße“, die knapp 300 m westlich des künftigen Zugangs liegt, gewährleistet. Angedient werden die Haltestellen durch die Buslinien 20 bzw. 21, die werktags ca. im Sunden-Takt pro Richtung mit einzelnen Verdichtungen verkehren.

3.5 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB und ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der VEP materiell unwirksam. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein und dies gegenüber der Stadt nachweisen, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben des Vorhabenträgers sind hierbei z. B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen. Aufgabe der Stadt ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann vom Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Absichtserklärung des Vorhabenträgers, auf den Grundstücken in der Gemarkung Neustadt, Flur 2, Nr. 734/4 (teilweise), 736 (teilweise), 742, 743, 744, 745 und Nr. 746 (Vorhabengrundstücke) den Neubau eines Vollsortiment- und eines Discountmarktes nebst Stellplatzanlage und Freiflächen auf einer bisher unbebauten Grundstücksfläche zu realisieren. Der Vorhabenträger versichert daher mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages, dass er aufgrund seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bereit und

in der Lage ist, das gegenständliche Vorhaben vollständig und innerhalb der im Vertrag vereinbarten Frist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren. Bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung in der vorgesehenen Frist bzw. nach einer optional angemessenen Fristverlängerung ist die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet, den Bebauungsplan aufzuheben. Kraft Gesetzes können aus der Aufhebung des Bebauungsplans resultierende Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers nicht geltend gemacht werden.

Die Vorhabengrundstücke umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,04 ha, wovon ca. 1,3 ha für bauliche Maßnahmen vorgesehen sind und ca. 0,73 ha als Ersatzfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Der Vorhabenträger hat ein Optionsrecht auf die Vorhabengrundstücke.

Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Vorhabengrundstücke durch insgesamt zwei eingeschossige Gebäude für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel und der dazu gehörenden Stellplatzanlage als Kundenparkplatz mit ihren Zufahrten zu bebauen. Die Planung sieht vor, im Norden den Neubau der Gebäude, im Süden vorgelagert die Kundenstellplatzanlage mit Zufahrt auf die Lindenstraße. Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen werden ebenerdig Stellplätze angeordnet, die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich vorhabenbezogen nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt. An die Marktgebäude östlich angrenzend, bis zum Gewässerlauf des Breitenbachs, ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen, innerhalb der auch das anfallende Niederschlagswasser bewirtschaftet werden soll.

→ Regelungen zur Erschließung:

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen und sowohl an den Leitungsbestand als auch verkehrlich an die Lindenstraße angebunden. Eine verkehrliche Notwendigkeit für den Umbau des Knotenpunktes der L 3259 mit der Linden- bzw. Breitenbacher Straße besteht nicht, da es sich weder um einen Unfallschwerpunkt handelt noch aufgrund der Umsetzung des Vorhabens und den entstehenden Verkehrsmengen die Leistungsfähigkeit künftig zu beanstanden sein wird. Zur abschließenden Herstellung der internen Erschließung sind erforderliche Hausanschlussleitungen und Privatzuwegungen auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Festsetzungen sind daher nicht zu treffen mit dem Vorbehalt einer Regelung im Durchführungsvertrag, nach der der Vorhabenträger verpflichtet wird, einen pauschalen Kostenbeitrag für den von der Stadt geplanten Umbau des Knotenpunktes der L 3259 / Lindenstraße / Breitenbacher Straße zum einem Kreisverkehrsplatz zu leisten, da aufgrund des Umbaus die Anbindung des Marktgeländes deutlich verbessert wird, vor allem in Hinblick auf die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer durch den Lückenschluss der Gehwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Rai-Breitenbach und Neustadt im Verlauf der Linden- und Breitenbacher Straße.

→ Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb seines Grundstückes nach den behördlichen Maßgaben zu verwerten und kein nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der örtlichen Kanalisation zuzuführen. Dazu hat der Vorhabenträger ein mit den beteiligten Fachbehörden genehmigungsfähig und final abgestimmtes Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und der Stadt vorzulegen.

→ Regelungen zum Arten- und Landschaftsschutz:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Maßnahmen mit dem Vorhaben umzusetzen bzw. einzuhalten:

- die Außenbeleuchtung an Gebäuden, Wegen und Freiflächen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herzustellen und dauerhaft zu betreiben, um der „Lichtverschmutzung“ vorzubeugen;
- keine Flächenabdeckungen herzustellen, die überwiegend mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) überprägt sind; Freibereiche sind als strukturreiche Vegetationsfläche herzustellen, Rasenflächen sind zulässig;
- innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen und diese auf die Dauer von mindestens 30 Jahren zu unterhalten, zu pflegen und Abgänge zu ersetzen.

→ Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energie:

Bei der Errichtung von Gebäuden verpflichtet sich der Vorhabenträger, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) vorzusehen. Dazu sind die sogenannten „nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude“ zu mindestens 80 % mit solarthermischen Anlagen zu versehen (Solarmindestfläche). Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dachfläche im Sinne dieser Verpflichtung bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches (die Fläche der Attika eines Flachdaches bleibt unberücksichtigt) bzw. der Summe aller Dächer der Hauptgebäude, nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die von Dachflächen nicht nutzbaren Teilflächen sind bei der Ermittlung der „nutzbaren Dachfläche“ unbeachtlich, z. B. von anderen Dachnutzungen belegte Teilflächen durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder -aufbauten, Schornsteine, Entlüftungsanlagen, notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern sowie insbesondere auch ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).



Gegenstand des Durchführungsvertrages sind damit Regelungen zur Kostentragung für Aufstellung und Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie einige spezifische, auf das Vorhaben bezogenen Verpflichtungserklärungen. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Die Regelungen zur Kostentragung beinhalten die Planungskosten sowie die Herstellungskosten der Hausanschlussleitungen und die verkehrliche Anbindung des Vorhabens an die öffentliche Straße durch den Vorhabenträger. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraumes.

Die Inhalte des Durchführungsvertrages können im derzeitigen Planstadium noch nicht abschließend vereinbart werden, da der Durchführungsvertrag erst nach der Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB, jedoch vor Satzungsbeschluss, erstellt und unterzeichnet wird. Dies ist sinnvoll, da sich im Zuge der Beteiligung im Vertrag noch zu regelnde Inhalte aufbauen können.

3.6 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.6.1 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von einigen Stellen auf die Belange der Landwirtschaft hingewiesen, da insbesondere der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) den Planbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausweise (vgl. dazu Kap. 2.1). Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 hebe in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche Vorranggebiete seien insbesondere Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und trügen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Grundlage der Festlegung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sei der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen, der als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde.

Die überplante landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche umfasst insgesamt ca. 2,0 ha und wird in Gänze von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet, dessen Betrieb eine Fläche von ca. 150 ha im Haupterwerb bewirtschaftet. Im Verhältnis zur übrigen Bewirtschaftungsfläche des Betriebes liegt der Anteil der durch die Bauleitplanung verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche somit unter 1,5%. Eine Existenzbedrohung durch den Verlust der Bewirtschaftungsfläche kann damit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.



Auch wenn zu den abwägungserheblichen privaten Belangen in hervorgehobener Weise das in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz gewährleistete Eigentum an den Bedarfsflächen als auch der eingerichtete und ausgeübte landwirtschaftliche Betrieb als eine selbstständig geschützte Rechtsposition gehört, kann der Stadt bei der Umsetzung der Bauleitplanung ein Abwägungsdefizit nicht attestiert werden. Wenn der Flächenbedarf der geplanten öffentlichen Maßnahme ernsthafte Auswirkungen auf den Fortbestand des Betriebes hat, ist dieser Rechtsposition eine gesteigerte Bedeutung beizumessen (BVerwG NVwZ-RR 1999). Dieser Maßgabe ist die Stadt bei ihrer Überlegung gefolgt und hat festgestellt, dass mit einem Verlust von höchstens 1,5% der von dem einen betroffenen Betrieb bewirtschafteten Flächen eine Existenzbedrohung ausgeschlossen werden kann.

Nach Erhebungen des Deutschen Bauernverbandes bewirtschafteten die Betriebe in Deutschland im Jahr 2017 rund 16,7 Millionen Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF). Die durchschnittliche Flächenausstattung der landwirtschaftlichen Betriebe erreichte im Jahr 2017 61,9 Hektar LF¹. Der Verband gibt auch an, dass die sogenannte Wachstumsschwelle, unterhalb derer die Zahl der Betriebe ab- und oberhalb derer zunimmt, kontinuierlich ansteigt. Die Zahl der Betriebe in den Größenklassen unter 100 Hektar LF nehme ab, während die Zahl der Betriebe mit 100 Hektar und mehr zunehme, zwischen 2007 und 2017 bundesweit um 5.300 auf 37.100 Betriebe. Diese Betriebe bewirtschaften 60 Prozent der LF in Deutschland.

Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes zur Betriebsstruktur landwirtschaftlicher Betriebe haben im Jahr 2021 in Hessen insgesamt rund 15.110 Betriebe eine LF von rund 765.300 ha bewirtschaftet, das bedeutet im statistischen Mittel 50,65 ha je Betrieb. In einer deutschlandweiten Statistik liegen die Betriebe im Plangebiet in der Kategorie der Betriebe mit einer LF zwischen 100 – 200 ha, dort bewirtschafteten im Jahr 2021 insges. 24,91 tausend Betriebe eine LF 3.406 tausend ha, im statistischen Mittel 136 ha je Betrieb. Auf den Planfall bezogen kann somit angenommen werden, dass der betroffene landwirtschaftliche Betriebe aufgrund der bewirtschafteten LF auch fortan der Kategorie der Betriebe hinzu zu zählen sind, die prosperieren und für die eine gesicherte Existenz anzunehmen ist.

Im Hinblick auf das im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und der dazu formulierten Zielsetzung Z10.1-10, wonach in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat, ist festzustellen, dass für die gegenwärtige Nutzung der im Plangebiet festgesetzten Bereiche die Auswahlkriterien nach den Maßstäben des RPS/RegFNP 2010 nur bedingt zutreffen.

Die Bodeneignung und Bodenfunktion für die Landwirtschaft ist durchweg nur mit „mittel“ bewertet.

¹ DBV Deutscher Bauernverband, Situationsbericht 2018/2019, Betriebe und Betriebsgrößen; online abgerufen 18.11.2022, <https://www.bauernverband.de/situationsbericht/3-agrarstruktur/33-betriebe-und-betriebsgroessen>

Die Ackerzahl liegt in einem Bereich zwischen 60 bis unter 65 Bodenpunkten und zeigt damit noch eine gute Eignung auf, was sich letztlich auch in der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Ertragsfläche und in den gutachterlich vor Ort ermittelten Bodenkennwerten ausdrückt. Sehr gute bis gute Böden haben Ackerzahlen von über 60, ein guter Acker weist eine Ackerzahl zwischen 40 und 60 auf, der mittlere Acker hat einen Wert von 20 bis 40.



Abbildung 10 Ackerzahl

Quelle: Geoportal Hessen, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie

In der Bodenfunktionsbewertung wird die Funktionserfüllung von Böden der Standorteignung (für Überplanungen) gegenübergestellt. Der Boden übernimmt eine Funktion z. B. als Lebensraum für Pflanzen und Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie für die natürliche Bodenfruchtbarkeit und im Wasserhaushalt.

Ohne Frage wird das Gebiet durch die Nutzungsstrukturen intensiver Landwirtschaft geprägt, nach dem „Bodenviewer Hessen“ erfolgt eine mittlere Bewertung (Stufe 3).

Von der Beschaffenheit sind die Böden als schwach sandig/sandige Böden mit schwach tonigen bis tonigen Beimengungen anzusprechen, über dem Ackerboden sind Schichten aus Lösslehm über Löss anzutreffen, wie gutachterlich [3] durch die vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchung ermittelt werden konnte. Die Erosionsgefährdung der Böden ist hingegen in den überwiegenden hoch bis sehr hoch.

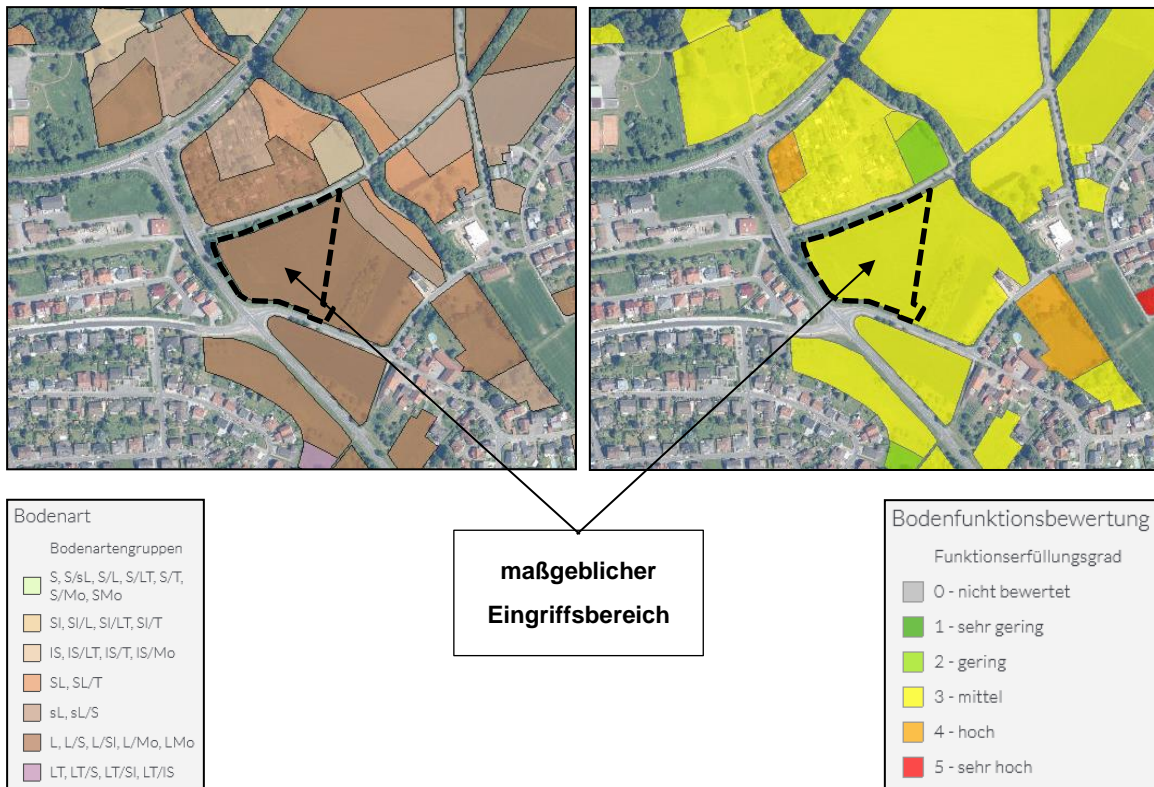


Abbildung 11: links: Bodenflächenkataster (Bodenschätzung)
rechts: Bodenschutz in der Planung (Bodenfunktionsbewertung)
jeweils mit Eintragung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Am Breitenbacher Fahrweg“

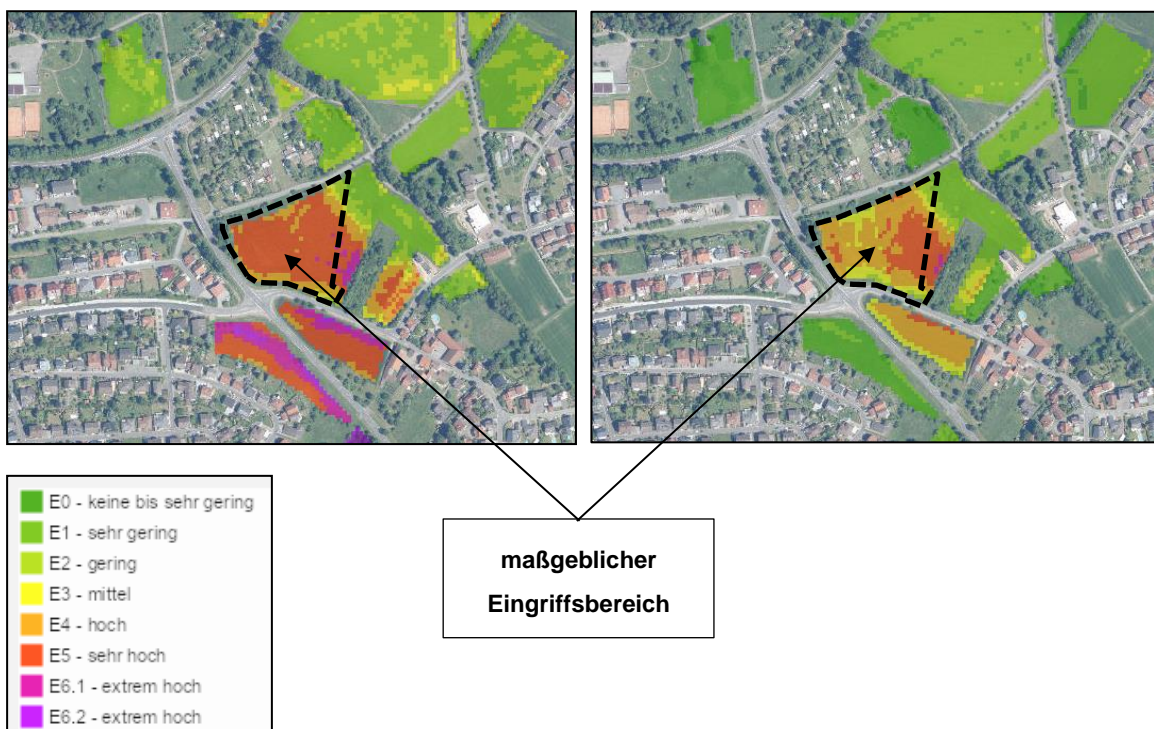


Abbildung 12: Erosionsatlas 2018 (Erosionsgefährdung – links: Mais, rechts: Fruchtfolge)
jeweils mit Eintragung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Am Breitenbacher Fahrweg“
Quelle der vorstehenden Abbildungen 11+12:
BodenViewer Hessen, Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement
und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für
Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt
und Geologie (HLNUG)

Da es sich bei den Ackerflächen, die vom Plangebiet betroffen sind, faktisch um eine isolierte „Insellage“ handelt aufgrund der allseits als Abgrenzung wirkenden Verkehrswege und somit kein Verbund zu anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht, ist die Bedeutung der Flächen in der Gesamtbetrachtung aus der Sicht der Landwirtschaft als gering zu bewerten. Insoweit haben die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch keine außergewöhnliche Funktion inne, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wäre. Hinzu kommt, dass eine Beeinträchtigung oder gar Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch die geplante städtebauliche Entwicklung nicht zu befürchten ist und ausgeschlossen werden kann.

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergibt sich zudem nicht, da diese über die anliegenden Verkehrswege noch gut zu erreichen sind. Sämtliche derzeit bestehenden Feldwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten, damit landwirtschaftlicher Verkehr zu- und abfahren kann und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Bewirtschaftung bleiben unverändert. Die Belange der Landwirtschaft wurden in diesem Sinne bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

3.6.2 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet wird von einem im RPS/RegFNP 2010 festgelegten „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. In Vorbehaltsgebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden, hierbei handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung. Die Vorbehaltsgebiete sollen in diesem Sinne von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden.

Hinsichtlich der konkurrierenden Belange mit dem Vorbehaltsgebiet ist zunächst festzustellen, dass landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich eine wertvolle klimaökologische Charakterisierung erfüllen können als Kaltluftentstehungsgebiet und damit auch mit einem hohen Schutzwertpotential zu klassifizieren sind. Durch die aktuelle Nutzungsart als landwirtschaftliche Fläche / Acker bildet sich auf dem Areal lokale Kaltluft, vor allem während autochtoner Wetterlagen (sommerliche Wetterlage mit Hochdruckeinfluss und geringen Windgeschwindigkeiten).



Die im Plangebiet produzierte Kaltluft besitzt eine hohe klimaökologische Wertigkeit, da sie in der Lage ist, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließt nach dem Sonnenuntergang langsam der Topografie folgend hangabwärts zur in nördlicher Richtung gelegenen Mümlingau. Die zukünftige Wirkung der Flächen im Plangebiet werden diese Kaltluftproduktionsrate nicht mehr im heutigen Umfang leisten können, da versiegelte Flächen (Gebäude-/ Dachflächen, Parkplatz- und Fahrwegeflächen) zur Wärmespeicherung beitragen und die fehlende Verdunstung sowie reduzierte Abkühlung die Produktion kühlerer Luftmassen verhindern. Die Gebäude und Oberflächenbefestigungen der privaten Verkehrsflächen heizen sich auf und geben die Wärme in der Nacht an den Außenraum ab, zudem behindern sie den Kaltluftabfluss aus den südlichen Außenbereichsflächen über das Plangrundstück hinweg in nach Norden in Richtung der Mümlingau.

Dies zu minimieren wurden klimawirksame Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, z. B. hinsichtlich der Stellung der geplanten Gebäude (die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive / passive Solarenergienutzung) oder die Vermeidung von Verschattung der Gebäude (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung). Die geplanten Gebäude zeichnen sich zwar durch eine kompakte Bauweise aus, jedoch wurde auf jegliche Art der „Verschachtelung“ verzichtet. Ein solcher architektonischer Baustil spart Energie ein. Die beiden aneinanderggebauten Märkte stehen frei und werden weder durch umliegende Gebäude noch durch Bäume verschattet. Die Bauvorgaben lassen eine Südausrichtung der künftigen Dachflächen zu, sodass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Die Planung reagiert damit angemessen auf den globalen Klimaschutz, indem die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dachflächen verbindlich festgesetzt wurde (Reduzierung der CO₂-Emissionen).

Vorhabenbedingt kommt es ohne Frage zu einem hohen Grad der Bodenversiegelung, was sich auch kleinklimatisch auswirkt. Dennoch wird die Erschließungsfläche z. B. durch Vorsehen einer gemeinsamen Parkplatzanlage optimiert bzw. besser ausgenutzt. Das Betriebsgelände wird umringt von Grünflächen. Um der Natur und damit auch dem Kleinklima am Ort des Eingriffes etwas zurückzugeben, hat der Vorhabenträger die östlich an das geplante Betriebsgelände anschließenden Flächen erworben, um hier naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Vorgesehen ist u.a. die Anlage einer Streuobstwiese.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeitige Funktion der Fläche als Kaltluftproduzent und Kaltluftabflussbahn in der Qualität zwar herabgesetzt, Kaltluft wird nicht mehr im gleichen Maß wie derzeit produziert und der kleinräumige Abfluss wird behindert, jedoch steht dem Verlust ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus den umgebenden Freiflächen gegenüber.

Die großräumige Lage, in der das Plangebiet eingebettet ist, ist geprägt von einem äußerst großen natürlichen Grünvolumen mit ausgeprägten Waldflächen, die ein hochaktives Kaltluftgeschehen darstellen. Durch die landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungslagen der Stadtteile Neustadt und Rai-Breitenbach herum ist das vorhandene Kaltluftvolumen somit überdurchschnittlich groß. Es ist davon auszugehen, dass die gesamten Siedlungsbereiche

schon kurz nach dem Einsetzen der Kaltluftproduktion und dem Beginn des Kaltluftabflusses ausreichend um- und überströmt werden und der Kaltluftstrom auch künftig als Ventilationsbahn bis zur Mümlingau erhalten wird.



Abbildung 13: Luftbild mit eigenen Eintragungen

Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

Im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben einhergehen, ist auch festzustellen, dass der bestehende Siedlungskörper unmittelbar im Süden des Plangelungsbereiches, der zwischen den Stadtteilen Neustadt im Westen und der übrigen Ortslage Rai-Breitenbachs im Osten den Strömungskorridor bereits unterbricht, auch heute bereits ein Hindernis in der Luftleitbahn darstellt, mit der Kaltluft aus den Entstehungsgebieten im Süden in Richtung der Mümlingau transportiert wird. Der Breitenbach übernimmt in seinem Verlauf diese Funktion, was auch durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht gestört wird.

In die Abwägung mit einzubeziehen ist ferner die Planungsabsicht, nämlich die Sicherung der örtlichen Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Zudem ist eine Verschlechterung der Human-Biometeorologischen Bedingungen bei sommerlichen Wetterlagen nicht zu erwarten, da bei diesen Wetterlagen genügend Kaltluft aus der Umgebung zugeführt wird. Durch die Anströmungsrichtung und den Frischluftgebieten (Waldflächen) ist auch eine Verschlechterung der Luftqualität unwahrscheinlich.



Hiernach wird die Überplanung des Gebietes aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen und es kann in der Abwägung der betroffenen Belange festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden. Durch die bauliche Überprägung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt, dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.

3.6.3 Bodenschutz und Baugrund

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden. Ein ggf. erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung des Ober- und Unterbodens durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 zum vorsorgenden Bodenschutz mitgeteilt, dass im Umweltbericht auf die Behandlung des Schutzguts Boden, gegliedert in Anlehnung an Anlage 1 BauGB, einzugehen sei. Daher wird an dieser Stelle auf die inhaltlichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der dezidiert u. a. auf die umweltrelevanten Themen eingeht wie Bodenziele, Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen, Vorbelastungen, Zusammenfassende Bewertung Boden, Boden und Erheblichkeit des Eingriffes, Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung und bei der Durchführung der Planung, Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes, Bodenausgleichsmaßnahmen.



Nach Darstellung der Behörde sei bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m² die „ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation“ nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden seien der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Die hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordere ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden. Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung sei dem Umweltbericht als eigenständiges bodenkundliches Gutachten beizulegen.

Nach DIN 19639 sei bei Eingriffsflächen > 5.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich, die Teil der ökologischen Baubegleitung sein könne. Grundsätzliches Ziel sei die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme. Die bodenkundliche Baubegleitung müsse im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können und ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert würden. Die Erfüllung der bodenkundlichen Baubetreuung wird, da es das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes betrifft, im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Bodengutachten

Im Vorgriff auf die Bauleitplanung hat der Vorhabenträger für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Deklarationsanalysen beauftragt [3]. Eine erste Untersuchung mit Ergebnisbericht fand bereits im Jahr 2019 statt, welche alsdann mit Endbericht vom 02. Mai 2022 ergänzt wurde.

Im Rahmen der ersten Untersuchungskampagnen 2019 wurden im Grundrissbereich der Marktstandorte und der angrenzenden geplanten Verkehrsflächen je 10 Rammkernsondierungen und 10 Sondierungen mit der schweren Rammsonde ausgeführt. In den folgenden Ergänzungsuntersuchungen wurden im Bereich des geplanten Discounters zwei weitere Sondierungen mit der schweren Rammsonde und eine Rammkernsondierung ausgeführt, eine weitere Rammkernsondierung wurde im Bereich der zukünftigen Verkehrsflächen angeordnet. Weiter wurden sechs Rammkernsondierungen im Bereich der zukünftigen Ausgleichsfläche ausgeführt, um dort die Untergrundvoraussetzungen für eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen.

Über die genaue Lage der Aufschlusspunkte wird auf [3] verwiesen.



Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Bodengutachtens [3] zusammengefasst. Im Übrigen wird auf die der Bauleitplanung beiliegenden Gutachten [3] an dieser Stelle verwiesen.

Schichtenfolge und Schichtenverlauf im Bereich Marktstandort und Versickerungsfläche:

Nach dem Ergebnis der Rammkernsondierungen steht im gesamten Bereich unter einer dünnen oberflächennahen durchwurzelten Schicht aus Ober- bzw. Ackerboden Lösslehm über Löss an, welcher granulometrisch als Schluff mit meist schwach sandigen bis sandigen und schwach tonigen bis tonigen Beimengungen zu beschreiben ist. Vereinzelt kommen auch einzelne Kieskörner darin vor. Die Konsistenz ist oberflächennah meist steif und dann mit zunehmender Tiefe weich bis steif bzw. steif, vereinzelt jedoch auch nur weich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass verfahrensbedingt, also durch das Einvibrieren des Rammkernrohres, das Wasser im Boden kapillar aufsteigt und den Boden im Kernmarsch gegenüber den Bedingungen in situ zusätzlich vernässt, was dann erfahrungsgemäß zu einer zu negativen Beurteilung der Konsistenz führt. Die parallel ausgeführten Sondierungen mit der schweren Rammsonde zeigen allerdings bereichsweise ebenfalls nur sehr geringe Sondierwiderstände pro 10 cm Eindringtiefe, so dass hier de facto tatsächlich davon auszugehen ist, dass im gründungsrelevanten Tiefenbereich auch Zonen mit einer Konsistenz geringer als steif vorliegen.

Schichtenfolge und Schichtenverlauf im Bereich Ausgleichs-/ Versickerungsfläche:

Die Bohrerergebnisse der RKS III bis RKS VIII zeigen in den ersten Dezimetern einen durch die bisherige Landwirtschaft beeinflussten Bodenhorizont in einer mittleren Stärke von etwa 1 m. Es handelt sich hier um einen bindigen bis gemischtkörnigen Boden mit Anteilen an Pflanzen- und Wurzelresten. Außerdem liegen in den oberen ca. 0,60 m bei RKS VI auch geringe Anteile an Ziegelbruch vor und bei RKS VIII wurden im Bohrgut sehr geringe Betonreste vorgefunden. Darunter folgt dann jeweils bis zur planmäßigen Endtiefe der Aufschlüsse bei 3 m unter GOK Schluff mit schwach sandigen und z. T. auch stark sandigen Beimengungen. Die Konsistenz dieses Schichtgliedes ist breiig bis weich bzw. weich, was auf den zumindest in Teilbereichen festgestellten Einfluss von Wasser im Boden zurückzuführen ist, d. h. es liegt hier weiter oben im Hang eine lokale Schichtwasserführung vor und es muss in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe des Breitenbaches am Hangfuß davon ausgegangen werden, dass hier in der Vergangenheit durch eine Hochwasserführung des Breitenbaches auch Hochflutlehme in geringer Konsistenz abgelagert wurden.

Grundwasser:

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten, also zum einen Ende Februar 2019 und zum anderen Ende März 2022, vereinzelt in wasserführenden "Sandschichten" in unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Ein durchgängig wasserführender Horizont ist jedoch nicht vorhanden. Aufgrund der Topografie des Geländes ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine lokale / jahreszeitlich begrenzte Schichtwasserführung handelt, die generalisierend hangaufwärts entsteht und zur Talauie des Breitenbaches hin entwässert. Die Angabe eines sog. Bau- und Bemessungswasserstandes ist im klassischen Sinn unter diesen Voraussetzungen nicht sinnvoll möglich.



Hinweis: Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wurde als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse nicht möglich, d. h. der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f der im gesamten Baufeld bis in größere Tiefe anstehenden bindigen Böden ist $< 1,0 \times 10^{-6}$ m/s und erfüllt dementsprechend nicht die diesbezüglichen Mindestanforderungen des DVWK-Arbeitsblatts A 138.

Die obige Feststellung gilt sowohl für das eigentliche Baufeld als auch für den geplanten Bereich der Ausgleichsfläche / Versickerungsfläche, zumal dort dann am Hangfuß auch ein Einfluss von zeitweilig auftretendem Hochwasser im Bereich des Breitenbaches zu beachten ist. Es wird deshalb empfohlen, das Oberflächenwasser im Bereich der zukünftig versiegelten Flächen zu sammeln und über ein Erdfilterbecken zu leiten sowie das Wasser dann in den Breitenbach abzuschlagen.

3.6.4 Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 zum nachsorgenden Bodenschutz mitgeteilt, dass aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden erkennbar wären und somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert würden.

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung in [3] wurde zugleich auch eine orientierende umwelttechnische Deklarationsanalyse durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass außer das Analyseergebnis für die Probe CP 2 aus RKS 6 (Lage innerhalb der Ausgleichsfläche; vgl. Gutachten [3]), keine analytischen Auffälligkeiten vorliegen, d. h. die untersuchten Materialien sind jeweils abfalltechnisch der LAGA-Kategorie Z0 für die Bodenart Lehm / Schluff zuzuordnen und können in chemischer Hinsicht uneingeschränkt wiederverwertet werden.

Abweichend davon weist die zuvor genannte Probe aus RKS 6 auffällig erhöhte Analysegehalte für die Parameter Arsen und Blei im Feststoff auf. Außerdem ist der TOC-Gehalt leicht erhöht. Aufgrund des Arsengehaltes ist das Material der LAGA-Kategorie Z2 zuzuordnen. Dieser Analysebefund fällt mit dem Ergebnis der Bohrgutansprache für RKS 6 zusammen, d. h. hier wurde im ersten Meter ein Anteil an Ziegelbruch, Splitt und Schlacke nachgewiesen. Möglicherweise sind die Nachweise für die Parameter Arsen und Blei mit dem Vorkommen der Schlacke vergesellschaftet. Wenn in diesem Bereich zukünftig Erdarbeiten stattfinden sollten, dann muss der betroffene Bodenhorizont beim Aushub separiert werden und kann im Sinne des geltenden Abfallrechtes nicht wieder vor Ort in zukünftig nicht überbauten / nicht versiegelten Bereichen eingebaut werden, d. h. im Bedarfsfall ist zu prüfen, ob z. B. nach dem Vermischen des Materials



mit einem hydraulischen Bindemittel der Einbau unterhalb des zukünftigen Hochbaus möglich ist. Weiter ist in Verbindung mit diesem Ergebnis zu beachten, dass, wie schon aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse festgestellt, eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Umfeld des Bohransatzpunktes der RKS VI generell ausscheidet, es sei denn, man würde hier "großzügig" und wirtschaftlich aufwendig, sowieso einen großflächigen Bodenaustausch im Hinblick auf den Einbau von versickerungsfähigem Material vornehmen. Letzteres wäre dann aber wiederum kontraproduktiv im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Ausgleichsfläche respektive die Pflanzenverträglichkeit einer solchen Maßnahme.

Auf weitergehende Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen / chemische Analysen zur abfalltechnischen Voreinstufung wird an dieser Stelle auf [3] verwiesen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.6.5 Denkmalschutz

Im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2022 darauf hingewiesen, dass nicht abschließend bestimmt sei, ob sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets Bodendenkmäler (Breuberg-Neustadt 002 – Siedlungsspuren Römische Kaiserzeit; Rai-Breitenbach 002 – vorgeschichtliche Siedlungsspuren; Mühle Römische Kaiserzeit) Bodendenkmäler befänden. Es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört würden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, werde ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG als erforderlich erachtet und vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchzuführen. Von deren Ergebnis sei abhängig, inwieweit eine weitergehende archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich wäre. Daraufhin hat der Vorhabenträger für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes



eine geophysikalische Prospektion an eine anerkannte Fachfirma beauftragt und diese durchführen lassen.

Zum Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass aus der geophysikalischen Prospektion keine Erkenntnisse auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern erlangt wurden. Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die Anlage 5 verwiesen.

3.6.6 Immissionsschutz

Um Konflikte zwischen unverträglichen Nutzungen zu vermeiden, sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung räumlich angemessen voneinander getrennt werden. Dieses Trennungsgebot, welches aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hergeleitet ist, sieht vor, dass z. B. eine reine Wohnnutzung nicht direkt neben einer gewerblichen, geräuschintensiven Nutzung entstehen soll. Dieser Grundsatz gilt in erster Linie für Bauleitplanungen bisher unbebauter Gebiete.

Betrachtet man das Plangebiet in Verbindung mit der Vorhabenplanung und dessen räumlichen Umfeld wird deutlich, dass nördlich der Vorhabenfläche eine Kleingartenanlage gelegen ist. Kleingartengebiete sind nicht als Wohngebiete anzusehen. Der Immissionsrichtwert für die Tagzeit (55 dB (A)) gilt ebenfalls nachts. Von schädlichen Beeinträchtigungen der Kleingartenanlage ist allerdings ohnehin nicht auszugehen, denn zum einen sind die Einzelhandelsmärkte nicht im Nachtzeitraum (nach 22 Uhr) geöffnet, zum anderen werden die beiden vorgesehenen Gebäude an Ihrer Nordfassade keine zu öffnenden Fenster oder Türen für den Kunden-/ oder Regelverkehr aufweisen (nur Notausgang). Des Weiteren schirmen die Gebäude die auf dem Betriebsgelände (Stellplatzbereich) aufkommenden Verkehrsgeräusche (z. B. die Fahr- und Parkierungsgeräusche) von der Kleingartenanlage ab.

Im Osten schließt eine Verkehrsfläche und ein Fließgewässer an den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung an. Jenseits des Gewässers, bereits im Stadtteil Rai-Breitenbach, befindet sich ein Gewerbebetrieb und eine kürzlich errichtete Wohnanlage für Menschen mit Behinderung. Diese konnte auf Grundlage des im Jahr 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Südlich Bodenfeld“ errichtet werden. Neben einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Wohneinrichtung“ setzt der Bebauungsplan noch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ fest. Die östlich des Plangebietes gelegene Bebauung ist jedoch nochmal einige Meter von dem Fließgewässer „Breitenbach“ abgerückt gelegen und ist durch Bäume und Gehölze entlang des Breitenbachs eingegrünt. Eine Sichtbeziehung zur Vorhabenfläche besteht nur sehr eingeschränkt. Da die Vorhabenplanung zudem im östlichen Planbereich eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und kein (im weitesten Sinne gewerbliches) Betriebsgelände vorsieht, werden



durch das Vorhaben zur Errichtung der Lebensmittelmärkte bedingte schädliche Beeinträchtigungen für die Gemeinbedarfseinrichtung ausgeschlossen. Gleiches gilt für die südlich an den Vorhabenbereich angrenzenden Flächen. Diese Flächen sind frei von Bebauung.

Die im Westen liegende Landesstraße L 3259 grenzt direkt an die Vorhabenfläche an. Westlich der L 3259 beginnt der besiedelte Bereich des Stadtteils Neustadt mit einem im Bebauungsplan „Bodenacker“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG ist auch hier eingehalten, denn die L 3259, mit ihren beidseitigen Bauverbotszonen von mind. 20 m, stellt einen ausreichenden Puffer zwischen dem Wohngebiet und der vorgesehenen gewerblichen Einzelhandelsfläche dar. Zwar dürfen Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden, selbst diese liegen jedoch in über 35 m Entfernung von der Ostfassade des nahegelegensten Wohnhauses. Hinzu kommt, dass die Vorhabensfläche topografisch tiefer liegt als die Wohngebäude des Stadtteils Neustadt. Ein schalltechnischer Konflikt wird auch hier nicht erkannt; insbesondere, da die Vorhabenplanung die LKW-Warenanlieferung abgerückt von der Wohnbebauung vorsieht und auch die Bereiche topografisch deutlich niedriger liegen wird als die angrenzende Landesstraße, die den Puffer zum Wohngebiet darstellt. Der Stellplatzbereich und die Bodenplatte der Marktgebäude liegen gemäß Vorhabenplanung auf 151.50 m. ü. NHN, die Achse der Kreuzung L 3259 / Lindenstraße liegt auf 158.27 m. ü. NHN; damit liegt die Vorhabenplanung gut 6 m tiefer als der Kreuzungspunkt.

Ungeachtet dessen hat im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, in seiner Stellungnahme vom 19. Juli 2022 eine schalltechnische Untersuchung für „zwingend notwendig“ angesehen, da mit der Vorhabenplanung nach Ansicht der Behörde auch Lärmemissionen in Form von Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr sowie Lärm durch haustechnische Anlagen einhergingen. Eine pauschale Aussage, dass bedingt durch den Abstand und Höhenprofil zu den umliegenden Wohnhäusern eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich sei, könne von Behördenseite nicht geteilt werden. Vielmehr ist durch die Größenordnung des Vollsortimenters und Discounters eine diesbezügliche Untersuchung notwendig, was vergleichbare Standorte auch aufzeigten.

Daher wurde vom Vorhabenträger für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die als Anlage 6 der Begründung beigelegt ist. Zum Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass aus der erfolgten fachgutachterlichen Untersuchung keine Erkenntnisse auf schädliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm ermittelt werden konnten. Im Übrigen wird an dieser Stelle auf [6] verwiesen.



4. Angebots-Bebauungsplan

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung am Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde von der Plangeberin der Beschluss gefasst, im Bebauungsplan-Entwurf den Ausbau des vorhandenen Knotenpunktes L 3259 / Lindenstraße / Breitenbacher Straße bauleitplanerisch vorzubereiten und dazu den räumlichen Geltungsbereich zu erweitern.

Da die Planungsabsicht der Stadt Breuberg ursächlich nicht mit dem Vorhaben zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in Verbindung zu bringen ist, kann dieser Teil der Bauleitplanung auch nicht planerischer Bestandteil des vorhabenbezogener Bebauungsplanes sein. In diesem Sinne wurden die Flächen, die für die Umsetzung des KVP erforderlich werden, an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angegliedert, sie sind jedoch nicht Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden nicht von der Durchführungsverpflichtung mit dem privaten Vorhabenträger erfasst.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Breuberg eine Verbesserung der verkehrsinfrastrukturellen Gegebenheiten im Plangebiet herbeizuführen. Der Knotenpunkt wird gebildet von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landesstraße 3259 und der nach Westen hin abgehenden Breitenbacher Straße sowie der aus Osten anbindenden Lindenstraße (K 100). Über die beiden Gemeindestraßen werden die Stadtteile Neustadt im Westen und Rai-Breitenbach im Osten an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Die vorfahrtberechtigte Landesstraße kommt sowohl eine städtebaulich als auch eine verkehrliche Trennungswirkung zu.

Generell sind die L 3259 als auch die abgehenden Gemeindestraßen als zentrale Verkehrsachsen zu betrachten, wenngleich auch die vorhandenen Verkehrsmengen nach [1] eine verträgliche Situation insgesamt darstellen, ein akuter Handlungsbedarf resultiert insofern nicht. Die Gemeindestraßen erfüllen aufgrund ihrer ausschließlichen Erschließungsfunktion für die jeweils anliegenden Stadtteile nicht die zentrale überörtliche verkehrliche Bedeutung. Die L 3259 stellt als überörtliche Verkehrswegeverbindung für die von Süden her kommenden Verkehre aus den Nachbargemeinden Lützelbach den Anschluss an die Bundesstraße 426 unmittelbar im Norden des Knotenpunktes her. Der Landesstraße kommt somit eine bedeutendere Verkehrsfunktion zwischen der B 426 und dem klassifizierten Straßennetz im südlichen Hessen und Bayern zu. Der Kreuzungspunkt ist derzeit plangleich und soll mit der Umsetzung der vorliegenden Planung in einen plangleichen Knotenpunkt mit Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden. Innerhalb des Streckenverlaufs der L 3259 gilt im Knotenpunktsbereich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Es sind alle Fahrbeziehungen möglich und zugelassen.

Mit der Neuanlage eines Kreisverkehrsplatzes soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, denn bei einem Kreisverkehr ergeben sich weniger Konfliktpunkte als bei der bestehenden Kreuzung. Die nach [1] ermittelten Verkehrsbelastungen bzw. Verkehrsmengen kann der Kreisverkehr mit seinen Zubringern ohne Weiteres bewältigen. Somit ergeben sich in der Gesamtschau aus verkehrlicher Sicht keine Nachteile zum momentanen status quo. Durch Neuplanung und bauliche



Umsetzung eines Kreisverkehrsplatzes bleiben alle bereits bestehenden Verkehrsverbindungen erhalten.

In der Flächenbetrachtung erfolgt im unmittelbaren Umfeld des KVP ein geringer Mehrverbrauch an Fläche. Durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes selbst sowie durch eine Verbreiterung der Fahrbahnen in der Zu- und Abfahrt des KVP und ergänzende im Südwesten / Süden / Südosten angeordnete Rad- und Fußwege werden zusätzliche Flächen beansprucht. Die Verbreiterung erfolgt zu Lasten der bisherigen Grünstrukturen des Straßenbegleitgrüns und privater, landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die privaten Grün- und landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten bzw. Südosten werden in erster Linie für den Bau des straßenbegleitenden Geh- und Radweges benötigt. Dennoch wird auch im Zuge der Straßenplanung die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Straßenbegleitgrüns realisiert werden.

Bei der Bestimmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde ausgehend vom geplanten Fahrbahnrand (Planungsstand der Straßenplanung: Vorentwurf) zusätzlich ein 1,0 Meter breiter Bankettstreifen vorgesehen, der ebenfalls als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt wird. Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan wurde die gesamte Straßenparzelle als solche bestimmt, um für die weitergehende Verkehrsplanung ausreichend Spielraum offen zu halten im weiteren Planungsprozess, was mit einer zu engen Planung das Vorhaben beeinträchtigen bzw. verhindern könnte. Erst in der Ausführungsplanung lassen sich somit die genauen Abgrenzungen und der endgültige Fahrbahnverlauf bestimmen. Sollte die exakte Straßenplanung nicht den zusätzlichen Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (wovon auszugehen ist) benötigen, wird der Überschuss als unversiegelte Grünfläche umgesetzt werden.

Die in den Böschungsbereichen bereits befindlichen Feldgehölze und das Brombeergebüsch wurden zum Erhalt festgesetzt, so dass ein Fortbestand hierüber gewährleistet ist.

5. Umweltschützende Belange

Die nachfolgenden Fachbelange betreffen, wenn im Text nicht anders erwähnt, im Weitesten den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass nicht differenziert wird zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem „Angebots“-Bebauungsplan.

5.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich



geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt/Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, wird integraler Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Bilanzierung nach der geltenden Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommen.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage der Begründung beigelegt, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

5.3 Artenschutz

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

In diesem Sinne wurde fachgutachterlich geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können. So ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Eine artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Zuge der Artenschutzuntersuchung wurde geprüft, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist. Dabei wurde ermittelt, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten, und zuvor aufgezeigten, Verbotstatbestände fallen und es wurde im Verdachtsfall für die relevanten Arten geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes / des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Allerdings fließt nur wenige Meter östlich des Plangebietes der Breitenbach. Eine Betroffenheit des Gewässers durch die vorliegende Planung ist jedoch nicht zu erkennen. Gemäß dem Geoinformationssystem (GIS) des Odenwaldkreises verläuft ebenfalls unmittelbar nordöstlich des Plangebietes ein namenloses Gewässer 3. Ordnung. Auf die nachrichtliche Übernahme des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens entlang des Breitenbachs wurde verzichtet, da der Gewässerrandstreifen vollständig innerhalb der Ausgleichsfläche liegen wird und sich somit keine Konflikte mit den Belangen der Wasserwirtschaft ergeben werden.



Abbildung 14 Plangebiet mit Kennzeichnung der Lage des Gewässers 3. Ordnung im Nordosten
(Quelle: GIS Odenwaldkreis)

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Betroffen ist jedoch ein sogenanntes „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“, wie dies aus nachfolgender Abbildung sichtbar wird. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgendes:

...[bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit

und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend]...

Da das Risikogebiet jedoch nur einen Bereich überlagert, welcher im Flächennutzungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird, ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine Konflikte.

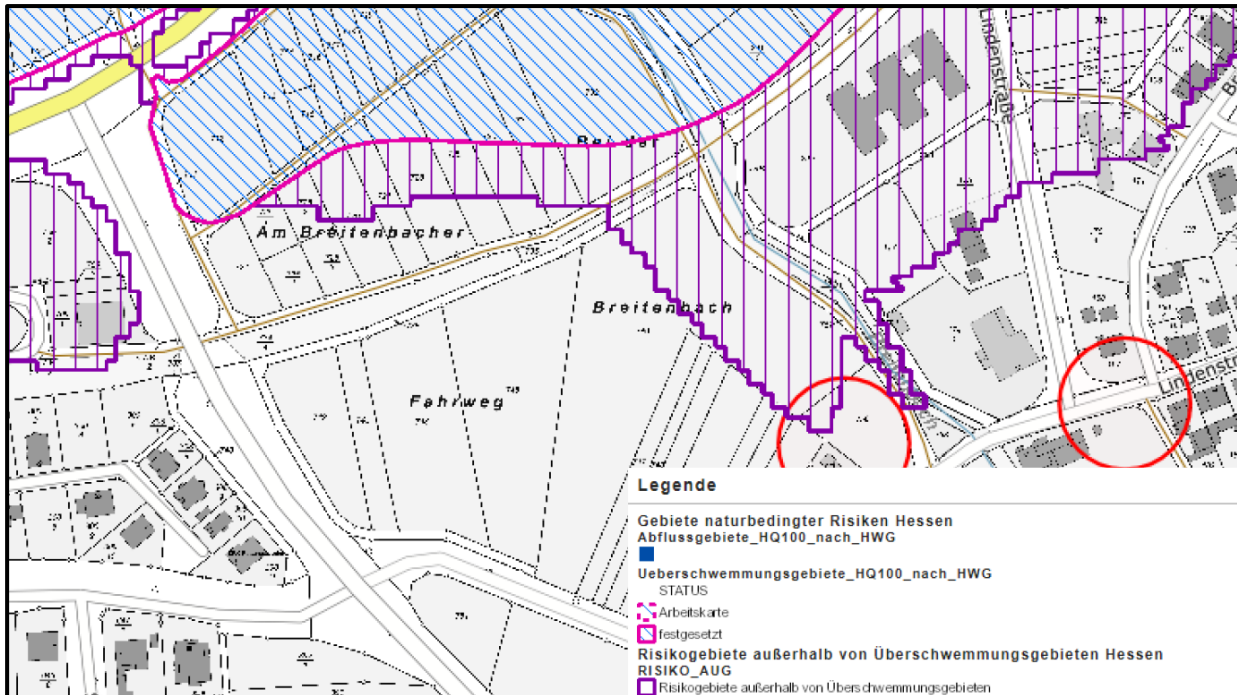


Abbildung 15 Prüfung der Betroffenheit durch Überschwemmungsgebiete bzw. Risikogebiete (Quelle: Geoportal Hessen)

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 mitgeteilt:

a) Oberflächengewässer (Abflussregelung / Hochwasserschutz / Hydrologie)

Dass im Hinblick auf eine ökologisch verträgliche Gewässerbelastung bei der Einleitung von Niederschlagswasser eine Immissionsbetrachtung gemäß „Leitfaden Immissionsbetrachtung“ (Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitungen) nicht vorliege. Um dennoch sicherzustellen, dass die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sei und zum Schutz vor schädlichen Gewässerveränderungen bezüglich der hydraulischen Gewässerbelastung dürfe die Einleitungsmenge bei Überlauf der Versickerungsanlage daher bei einem zweijährlichen Regenereignis den Oberflächenabfluss des bisherigen unbebauten Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überschreiten. Diese Anregung wurde bei der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes angemessen berücksichtigt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.



b) Gewässerrandstreifen:

Im Nordosten grenze der Geltungsbereich an den Breitenbach. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen im Außenbereich habe eine Breite von zehn Meter und bemesse sich, bei ausgeprägter Böschungsoberkante, ab der Böschungsoberkante des Gewässers. Die Verbote innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 23 hessisches Wassergesetz seien zu beachten, das betreffe insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen. Die Errichtung der vorgesehenen Versickerungsanlagen dürfe nicht im Bereich des Gewässerrandstreifens erfolgen. Auch Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen seien dort unzulässig.

Auf die Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens wurde vorstehend bereits eingegangen, die Einschränkungen für die geplante Versickerungsanlage (Erdbecken) wurden bei der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes angemessen berücksichtigt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

c) Risikogebiet

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liege im „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Dieser Sachverhalt und die gesetzlichen Vorgaben seien im Bebauungsplan ausreichend behandelt.

6.2 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist § 12 BauGB, als Ermächtigungsgrundlage für die übrigen Festsetzungen ist § 9 BauGB maßgebend. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.



7.1 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorhabenplanung wird als Art der baulichen Nutzung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Konkretisiert wird die Art der baulichen Nutzung damit, dass innerhalb des Bereiches für Lebensmitteleinzelhandel eine Gesamt-Verkaufsfläche von höchstens 2.450 m² zugelassen wird, wovon maximal 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters inklusiv Café / Bistro mit Imbissbetrieb, Bäckerei und dem dazugehörigen Außenbereich sowie weitere 950 m² VK für einen Lebensmitteldiscounters zugelassen werden. Der Discounter wird keine gesonderte Bäckerei mit Sitzbereich erhalten. Hier sind die in einem Discounter üblichen Backwarenangebote vorgesehen.

Innerhalb der großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden die marktüblichen Nutzungen zugelassen, insbesondere Nahrungsmittel und Getränke zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie in Zu-/ Unterordnung auch Drogeriewaren / Pharmazeutika, Kosmetikartikel, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Tiernahrung. Der Anteil der über die vorgenannt festgesetzten Kernsortimente des Lebensmitteleinzelhandels hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 10% der VK betragen.

Eine Bestimmung von zentrenrelevanten Sortimenten ist unter anderem in der Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 enthalten, die auf der in den „Hinweisen und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht“ vom 02.05.2005 enthaltenen schematisch beispielhaften Auflistung der zentren-/ innenstadtrelevanten Sortimente basiert.

Da die Zentrenrelevanz einzelfallbezogen und abhängig ist von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation auch differiert, wurde die „allgemeingültige“ Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 anhand von Erkenntnissen zum Regionalen Einzelhandelskonzept für den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an die regionalen Gegebenheiten angepasst, konkretisiert und weiterentwickelt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dort als Teil der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist die Sortimentsliste nicht als abschließende Aufzählung anzusehen, vielmehr kann die Liste im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden.

Im Vorgriff der Bauleitplanung wurde daher untersucht, welche wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die Zulässigkeit der Verkaufsflächengrößen und das marktspezifische Sortiment zu erwarten sind. Auch wurde untersucht, ob die Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auslösen werden und ob sie mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar sind. In der Gesamtbewertung ist festzustellen,

dass das hier geplante Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielen gerecht wird. So trägt das geplante Neuansiedlungsvorhaben des Vollversorgers zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung bei und ergänzt den ortsansässigen Discounter. Im Ergebnis konnte in [2] gutachterlich nachgewiesen werden, dass keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Breuberg als auch im weiteren Umland durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Ebenfalls trägt das Vorhaben zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs bei. Die der Bauleitplanung als Anlage beiliegende Auswirkungsanalyse [2] stellt die Grundlage der nun festgesetzten Verkaufsflächengrößen dar.

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

Abbildung 16 Sortimentsliste
(Quelle: RPS/RegFNP 2010)

Da es bei der Genehmigung der Einzelhandelsvorhaben maßgeblich auf die Größe der VK ankommt, wurde in Kapitel 3.1 sehr ausführlich auf die Bestimmung der VK eingegangen, so dass an dieser Stelle - um Doppelnennungen zu vermeiden - hierauf verwiesen wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt die Stadt Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke. Hierfür bedarf es gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes einer gesetzlichen Grundlage. Eine solche findet sich in § 9 BauGB



oder, wie im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in § 12 BauGB sowie in den Vorschriften der in Ergänzung zum BauGB und auf gesetzlicher Basis erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dort sind die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan jeweils abschließend geregelt, ein darüberhinausgehendes „Festsetzungsfindungsrecht“ steht der plangebenden Stadt - abgesehen von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB - nicht zu, diese wären von vornherein unwirksam.

Für die Festsetzung von Verkaufsflächenbegrenzungen gilt daher nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass es einer Gemeinde gestattet ist, in einem Bebauungsplan vorhabenbezogen Quadratmetergrenzen über die höchstzulässige Verkaufsfläche zu treffen und die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächengröße wäre somit grundsätzlich möglich.

Anderes gilt für eine vorhabenunabhängige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, also eine Regelung, wonach alle Einzelhandelsvorhaben, die grundsätzlich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechen, zusammen (also in der Summe) nur eine bestimmte maximale Verkaufsflächengröße haben dürfen. Eine solche Festsetzung ist weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig, weil sie nicht mit Hilfe eines der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter (Grundfläche, Geschossfläche) vorgenommen worden ist, noch ist sie eine zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wird dies ausdrücklich geregelt. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Gebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie zugrundeliegenden Regelungsansatz, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll.

Ausnahmsweise ist eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung unbedenklich, wenn in dem betroffenen Gebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist bzw. tatsächlich umsetzbar ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Dies trifft für das plangegenständliche Vorhaben zu. Zu bemerken ist dennoch, dass es der Gemeinde grundsätzlich verwehrt ist, die Identität von gebietsbezogener und vorhabenbezogener Verkaufsflächenbegrenzung dadurch „herzustellen“, dass sie die Zulässigkeit von Einzelhandel zahlenmäßig auf ein Einzelhandelsvorhaben begrenzt. Weder in § 9 BauGB noch in der BauNVO existiert eine Ermächtigungsgrundlage, in einem Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Einkaufszentren oder Einzelhandelsvorhaben zu beschränken, eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich weder als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen, noch ist sie als Bestimmung zur Art der Nutzung eines Gebietes möglich, auch nicht als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung, denn dies ist nur mit Hilfe einer der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter, etwa der Grundfläche oder der Geschossfläche zulässig.



Die höchstzulässige Verkaufsfläche kann jedoch grundstücksbezogen als Art der Nutzung festgesetzt werden. Denn besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück im grundbuchrechtlichen Sinn, kann der Eigentümer das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen. Zu einem unvereinbaren „Windhundrennen“ kommt es dann nicht.

Diese Fiktion kann auf das plangegegenständliche Verfahren übertragen werden, denn die hier bestimmte Zulässigkeit der Einzelhandelseinrichtungen mit Festsetzung der Obergrenze für jeweils ein bestimmtes Vorhaben ist vorhabenbezogen festgesetzt. Die Stadt geht ergänzend mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger ein, dem hierdurch die Gewissheit verschafft wird, dass er sein Vorhaben wie beantragt auch realisieren kann (und muss) und nicht befürchten muss, durch andere Investoren benachteiligt zu werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundfläche (GR) sowie der Oberkante (OK) baulicher Anlagen. Mit der Grundfläche wird bestimmt, wieviel Quadratmeter der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird für das Vorhaben auf die gesamtfestgesetzte Fläche für Lebensmitteleinzelhandel bezogen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche GR als absoluter Flächenwert kann dezidiert die zu überbauende Fläche beschrieben werden, wohingegen die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ auf das Verhältnis zwischen überbaubarer und maßgeblicher Grundstücksfläche abstellt. Je nach Zuschnitt des Grundstückes kann daher auch die baulich zulässige Ausnutzung des Grundstückes variiert werden.

Für die zulässige Grundfläche wird der Wert von $GR = 5.200 \text{ m}^2$ festgesetzt, dieser Wert entspricht der Fläche des im Rechtsplan festgesetzten Fläche für „Lebensmitteleinzelhandel“.

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht nur die Flächen der Hauptanlagen, sondern auch die Flächen z. B. von Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der letztgenannten Anlagen um bis zu 5.200 m^2 überschritten werden; dieses Flächenmaß gibt die im Rechtsplan festgesetzte Kundenparkplatzfläche wieder. Da im Plangebiet keine Tiefgaragen vorgesehen sind, sind nur die Flächen oberirdischer Abstellplätze von Belang sowie die Flächen von Nebenanlagen.

Für die Beschreibung der Kubatur baulicher Anlagen wird die zulässige Gebäudehöhe, hier als Obergrenze (OK) für bauliche Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erscheint bei dem plangegegenständlichen Vorhaben weniger zweckdienlich, da eine Geschosshöhe nicht eindeutig definiert ist und mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die maximale



Oberkante der baulichen Anlage, hier die Oberkante der Dachhaut, exakt definiert ist. Eine angemessene Festsetzung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude somit ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die Oberkante der Dachhaut (OK) am höchsten Punkt des Gebäudes wurde auf die geodätische Höhe 162,00 m. ü. NHN. festgesetzt.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung der Bodenplatte für die geplanten Gebäude auf der geodätischen Höhe von 151,50 m. ü. NHN vor. Somit können die Gebäude mit einer max. baulichen Höhe von 10,50 m errichtet werden. Die Vorhabenplanung sieht eine Gebäudehöhe von 10,00 m vor, so dass unter Zugrundelegung der festgesetzten OK noch ein gewisser Spielraum für die Ausführung eingeräumt ist. Um auf mögliche, später notwendige Wärmedämm- oder sonstige Nachrüstungen im Dachbereich reagieren zu können, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplanes also einen Puffer von 0,5 m ein.

Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes berücksichtigt, dass über die zulässige OK hinaus eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig ist. Weiterhin wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes für die Höhe baulicher Anlagen zugelassen durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Wartungsöffnungen, Blitzschutzanlagen, eigene Antennen, Belüftungstechnik, Dachlichtkuppeln / RWA und Solaranlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Überschreitung der Obergrenze durch Werbeanlagen wurde als unzulässig erklärt.

Die zulässige Höhe eines freistehenden Werbepylons wurde nochmals gesondert bestimmt. Es wurde einerseits festgesetzt, dass – für beide Märkte gemeinsam – nur ein Werbepylon zulässig ist, damit kann nicht jeder Betreiber einzeln einen Werbepylon aufstellen, was zu einer unzulässigen Massierung führen könnte, die weder städtebaulich noch landschaftspflegerisch vertretbar wäre. Für die Höhe des gemeinsam zu nutzenden freistehenden Werbeträgers (Pylon) wurde die zulässige Bauhöhe auf 8,00 m begrenzt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht und bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m bis zu 130 m zugelassen werden. Die offene Bauweise sieht die Gebäudelänge bis maximal 50 m vor.

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen bestimmt. Auf die zeichnerische Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen z. B. durch die Bestimmung von Baugrenzen und / oder Baulinien wurde hingegen verzichtet. Vielmehr wurde bestimmt, dass Gebäude ausschließlich innerhalb der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten



Umgrenzung der Fläche für „Lebensmitteleinzelhandel“ zulässig sind. Da die Fläche über die Flächenabgrenzungen und die bauliche Nutzung im Übrigen über die Festlegung des geplanten Vorhabens im Vorhabenplan ausreichend bestimmt sind, kann auf die Festsetzung von Baugrenzen / Baulinien verzichtet werden. Die städtebauliche Bestimmtheit ist ausreichend gegeben.

Für die Stellplatzanlage und die Nebenanlagen wurde die überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt sowie Nebenanlagen“ hinreichend genau bestimmt. Innerhalb der zeichnerisch so festgesetzten Fläche sind die Stellplätze der Kundenstellplatzanlage sowie die bestimmten Nebenanlagen zulässig.

7.1.4 Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Kundenstellplatz“ soll die gemeinsame Stellplatzanlage für die beiden Lebensmittelmärkte hergestellt werden. Die Zu- und Abfahrt erfolgt im Süden auf die Lindenstraße.

Im Süden des Vorhabengebietes liegt ein geringer Teil der geplanten Kundenstellplatzanlage der Lebensmittelmärkte innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone, die in einer Breite von 20 Meter vom befestigten Straßenrand der klassifizierten Straße aus gerechnet wird. Innerhalb der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig, Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Da sich die geplante Stellplatzfläche topografisch unterhalb dem Straßenniveau befindet, kann eine latente Störung des fließenden Verkehrs auf den klassifizierten Straßen ausgeschlossen werden. Eventuelle Ablenkungen oder Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße durch den Parkierungsverkehr ist wegen der unterschiedlichen Geländeneaus nahezu nicht möglich, da die Straßen deutlich oberhalb des Parkplatzniveaus liegen und die Verkehrsteilnehmer somit „über den Parkplatz hinweg schauen“. Der Ausschluss von Hochbauten und Werbeanlagen ist hiervon nicht betroffen.

Für den ausfahrenden Verkehr von der Stellplatzanlage auf die Lindenstraße wurden im zeichnerischen Teil die freizuhaltenden Sichtdreiecke für die Anfahr- und Annäherungssicht eingetragen. Die Sichtdreiecke sind von Behinderungen der Sichtbeziehung auf die klassifizierte Straße freizuhalten.

Die Flächen für Nebenanlagen können vorhabensbedingt derzeit nicht abschließend bestimmt werden. Der bauplanungsrechtliche Begriff der Nebenanlagen umfasst sowohl bauliche wie auch nichtbauliche Anlagen, die unter dem Begriff der „Einrichtungen“ erfasst sind. Nebenanlagen ordnen sich sowohl funktional als auch räumlich der Hauptanlage auf den Baugrundstücken unter, sie „dienen“ den Hauptanlagen und verfolgen keinen Selbstzweck. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO) gehören Stellplätze und Garagen / überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) nicht zu den Nebenanlagen. Nebenanlagen im Rahmen der Vorhabenplanung können z. B. sein: die Unterstellanlagen für Einkaufswagen (Einkaufswagenboxen), Standorte für Abfallbehälter,



Fahrradabstellanlagen etc. Für die Nebenanlagen wurde bestimmt, dass nur solche untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und deren Grundfläche 30 m² je Einzelanlage nicht überschreitet. Die Bauhöhe der zulässigen Nebenanlagen ist auf 4,00 m begrenzt.

Hinsichtlich des Werbepylons wurde ergänzend zu der Festsetzung Nr. 2.1.2 zur zulässigen Bauhöhe bestimmt, dass dieser nur außerhalb der Bauverbotszone und der Ausgleichsfläche errichtet werden darf. Der konkrete Standort für die Werbeanlage steht aktuell noch nicht fest. Über den Werbepylon hinaus wurden freistehende Werbeanlagen hingegen nur innerhalb der Fläche für „Lebensmitteleinzelhandel“ zugelassen sowie innerhalb der privaten Verkehrsfläche für den Kundenparkplatz. Damit soll verhindert werden, dass die Freiflächen des Marktgeländes nach außen hin übergebührend mit Werbeanlagen beansprucht werden, was eine negative Auswirkung auf die Fernwirkung des Vorhabens hätte und überdies Grünflächen durch Werbeanlagen negativ belegt würden. Die Randbereiche des Vorhabens wurden als Vegetationsflächen festgesetzt, welche zu begrünen und mit Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen sind.

7.1.5 Vegetationsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerböden durch neue Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt (und für die Landwirtschaft) dauerhaft entzogen. Höherwertige Strukturen, wie z. B. ältere Obstbäume, Hecken- und Gebüschstrukturen, die substanzielle Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten erfüllen können, sind in der aufgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flur überwiegend nicht anzutreffen. Strukturen, die diese Qualitäten erfüllen können, befinden sich allenfalls in den Randbereichen des Vorhabengebietes und sind von der Vorhabensumsetzung nicht betroffen. So wird das bestehende Feldgehölz als auch die bestehende Brombeerhecke im Westen des Vorhabens entlang der Straßenböschung zur Landesstraße in deren Erhalt und dauerhaften Fortbestand durch die Planfestsetzungen gesichert, hier durch Festsetzung als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Der Erhalt des Feldgehölzes beinhaltet auch einen turnusmäßigen Pflegeschnitt durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“. Während der Bauzeit ist das Feldgehölz geeignet zu sichern.

Der Bestandsfläche vorgelagert in Richtung des Kundenparkplatzes ist eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, innerhalb derer ein ruderaler Wiesenstreifen mit alternierend angepflanzten, standortheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt werden soll, der zum einen das bestehende Feldgehölz ergänzen und zum anderen einen angemessenen Abstand zum Kundenparkplatz sicherstellen soll. Zur Herstellung des Ruderalstreifens sind die Gehölze mindestens einreihig zu pflanzen, der Pflanzabstand soll mind. 1,0 m betragen, bei mehrreihiger Ausführung ist zusätzlich ein Reihenabstand von 1,0 m zu gewährleisten. Die maximalen Abstände der Gehölze wurden ebenfalls festgelegt, 1,50 m für Sträucher und 8,00 m für Bäume, um eine angemessene Aufwuchsdichte sicherstellen zu können. Die gehölzfreien



Bereiche sind als ruderale Wiesenstreifen zu entwickeln und zu erhalten; gegen Verbuschung und Sukzession sind diese alle zwei Jahre halbseitig wechselnd zu mähen, sodass eine Hälfte des Wiesenstreifens durchgehend 4 Jahre Standzeit hat.

Mit Ruderalflächen sind Standorte gemeint, die sich selbst überlassen werden und auf denen sich Tier- und Pflanzengemeinschaften ansiedeln können. Die Bedingungen auf diesen Standorten sind sehr speziell: In der Anfangsphase ist ein pflanzenfreier Rohboden anzutreffen, der quasi Nährstoffe und Sonne zur Verfügung stellt. Speziell auf diese Ausgangssituation angepasst Arten, die sogenannte Ruderalflora oder Ruderalvegetation, ist sehr schnell und effektiv in der Lage, einen solchen Standort zu besiedeln. Die Arten müssen widerstandsfähig sein z.B. gegen die Sonneneinwirkung und in ungeschützten Lagen kann es zu Austrocknungen kommen - möglicherweise kommen Trittbelastungen oder sonstige mechanische Störungen hinzu.

Für die Entwicklung gibt es eine natürliche Abfolge (Sukzession), wie sich die Pflanzengemeinschaft auf den Ruderalflächen entwickelt. Beginnend mit Pionierpflanzen - oft auch einjährige Pflanzen, welche innerhalb eines Jahres den kompletten Lebenszyklus durchlaufen - kommen von Jahr zu Jahr weitere Pflanzen hinzu. Teilweise werden die Pioniere dann wieder verdrängt. Werden die Flächen nicht durch erneute Störung wieder von der Pflanzendecke befreit können sich mehrjährige ausdauernde Ruderalfluren entwickeln. Die Zusammensetzung mit Pflanzengemeinschaft ist von der Zeit abhängig. Ferner bestimmen die mineralische Bodenbeschaffenheit (basisch oder sauer), die kleinklimatischen Bedingungen (sonnig/schattig) und Nährstoffsituation (nährstoffreich/nährstoffarm), welche Pflanzen sich etablieren. Auch Tiere besiedeln natürlich diese Lebensräume. Die pflanzenfreien und nicht selten wärmebegünstigten Standorte können wärmeliebende Insekten oder Reptilien, wie Zauneidechse und Mauereidechse anziehen. Zahlreiche Tagfalter finden Nektar an den Blütenpflanzen.

Zur angemessenen Durchgrünung der Stellplatzanlage wurde - abgestimmt auf die Stellplatzsatzung der Stadt Breuberg - das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualität soll damit auch die kleinklimatische Situation innerhalb der großflächig versiegelten Stellplatzbereiche und der Vorhabenfläche verbessert werden. Die Anpflanzung von Bäumen soll neben einer gestalterischen Maßnahme daher auch eine Maßnahme zur Beschattung der Stellplätze darstellen. Zudem werden durch das Anlegen von Vegetationsflächen die Bodenversiegelung und der daraus resultierende Hitzeinseleffekt reduziert.

Als Ausgleich für den einhergehenden Verlust an Natur und Landschaft wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier ist die Anlage einer Streuobstwiese und die Entwicklung einer naturnahen Kräuterwiese vorgesehen. Auf dieser Fläche ist die ackerbauliche Nutzung zugunsten der festgesetzten Maßnahmen einzustellen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist zudem auf einer Fläche von bis zu 3.000 m² die Neuanlage einer Einstaumulde oder eines Erdbeckens für die Rückhaltung des aus dem Vorhabengebiet anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen. Das Erdbecken soll als extensive Wiesenfläche hergestellt werden, die einer regelmäßigen Pflege unterstellt ist,



um ihrer bestimmungsgemäßen Funktion als Einstaubecken für Niederschlagswasser auch gerecht werden zu können. Dazu sind die derzeit noch bestehenden Ackerflächen durch Einsäen einer kräuterreichen regionalen Samenmischung (wie z. B. Regiosaatgutmischung Fettwiese von Saaten Zeller) als Extensivgrünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen, indem im ersten bis vierten Jahr mindestens dreimal im Jahr zu mähen ist, ab dem 5. Jahr als zweischürige Extensivwiese dauerhaft zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist immer abzuräumen, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Weidenutzung sind unzulässig.

Als Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen wurde eine Vielzahl an Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs sowie auch dem funktionalen Ausgleich. Wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen.

Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.

7.1.6 Versickerungsflächen

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der festgestellten Grundverhältnisse nicht möglich. Die Planung sieht nun vor, das Ober- und Dachflächenwasser aus dem Vorhabengebiet zu sammeln und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Zur Errichtung des Erdbeckens oder einer Erdmulde und dessen Zuläufen wurde die östlich an das Eingriffsgebiet anschließende Fläche vom Vorhabenträger eigentumsrechtlich erworben und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche soll in einem, Teilbereich



von bis zu 3.000 m² der Zwischenspeicher für die Niederschlagswasserbewirtschaftung hergestellt werden. Die Durchführungsverpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt, eine Entwurfserarbeitung und Bestimmung der konkreten Lage des Zwischenspeichers kann erst auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigungsplanung unter Einhaltung der Regelwerke und der behördlichen Auflagen erfolgen.

7.1.7 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll auch ein Beitrag geleistet werden zur verbindlichen Nutzung der solaren Energie im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass Städtebau immer die besonderen örtlichen Verhältnisse zu beachten hat. Die hier vorliegenden topografischen Voraussetzungen und die geplante Stellung der baulichen Anlagen eignen sich grundsätzlich für den Einsatz von Solarenergie. Eine für den Vorhabenträger verbindliche Regelung zum Einsatz der Solarenergienutzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Rechtlich betrachtet müssen städtebauliche Solarkonzepte auch städtebaulich gerechtfertigt werden können und die hervorgerufenen Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit, einschließlich der Baufreiheit, müssen auch verhältnismäßig sein. Besondere Fallgestaltungen der Solarfestsetzungen in Bebauungsplänen bedürfen daher einer schlüssigen städtebaulichen Begründung, die sich aus dem städtebaulichen Konzept für das jeweilige Plangebiet ergibt.

Mit der Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Der Einsatz der Solarenergie in der Bauleitplanung findet dezentral statt und ist mit der Nutzung des Bodens und des zu überplanenden Raums eng verbunden. Die Nutzung der Solarenergie gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die energetischen Verhältnisse im Plangebiet. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bietet dazu die planungsrechtliche Voraussetzung. Im hier vorliegenden Planfall soll jedoch auf den Durchführungsvertrag abgestellt werden, da dieser im Hinblick auf die Gestaltung und Verbindlichkeit besser geeignet ist als der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB, der wegen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ohnehin nicht zur Anwendung kommt.

Ziel soll sein, bei der Errichtung von Gebäuden eine Mindestfläche der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit solarthermischen Anlagen zu versehen, sofern – wie bei Gewerbeanlagen oftmals der Fall – andere technische Anlagen nicht bereits diese Fläche beanspruchen. Hingegen steht die Nutzung durch solarthermische Anlagen einer Dachbegrünung mittlerweile nicht mehr entgegen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches, bei Flachdächern ist eine Attika nicht Teil der Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche,



der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die von der Dachfläche nicht nutzbaren Teilbereiche sind bei der Berechnung unbeachtlich, wie z. B. von anderen Dachnutzungen belegte Teilflächen durch Dachfenster, Dachaufbauten, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Zu den konkurrierenden Nutzungen auf der Dachfläche zählen ferner technische Anlagen oder -teile (produktionsbedingte oder HLS-Anlagen) sowie brandschutztechnische Anlagen, wie z. B. RWA-Öffnungen.

Eine Festsetzung der Solarmindestfläche der Bruttodachfläche ist zudem grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung einer Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Photovoltaik, ersatzweise auch Solarwärme, ist im Rahmen der festgesetzten Solarpflicht vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können statt PV-Modulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinrichtungen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Das bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020). Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Eigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarenergie entweder zur Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z. B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen

auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken, denn sie sind frei in der Wahl, ob und ggf. wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und optional mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und können eine Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung bestehen dahingehend, dass diese der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) dient und somit die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) erfüllt. Die Festsetzung im Durchführungsvertrag schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Im weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden. Das Baugebiet, die Ausrichtung und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

7.1.8 Höhenlage, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Umsetzung der Planungsabsicht werden umfangreiche Aufschüttungen/Abgrabungen und Modellierungen des Geländes notwendig. Daher kann Bebauungsplan auch die Höhenlage festgesetzt werden, diese ist dann auch bauordnungsrechtlich maßgebend. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet, um den Anschluss der Gebäude und Freiflächen an die Verkehrsfläche einerseits wie auch die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das anstehende Urgelände unveränderlich festlegen zu können. Damit ist gesichert, dass sich die Bauvorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen im Hinblick auf die Höhenentwicklung des Geländes und der Baukörper, vor allem auch im Hinblick auf die störungsfreie Blickbeziehung zur Burg Breuberg.

Besonders bei Bautätigkeiten kann die Höhenlage des Ursprungsgeländes verändert werden, so dass eine spätere Nachvollziehbarkeit der Geländetopografie oftmals nicht mehr möglich ist. Daher werden im Bebauungsplan unabhängige Festsetzungen zur Höhenlage bestimmt, die



auch nach erfolgter Geländemodulation noch eindeutig prüf- und nachweisbar sind. Als Höhenlage für die Errichtung der Stellplatzanlage und der Gebäude ist die geodätische Höhe von 151,50 m. ü. NHN bestimmt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung/Senkung des Bodenniveaus. Um die bauplanungsrechtliche Zulassungsvoraussetzung für Bodenmodellierungen zu schaffen, wurde verbindlich festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zum Abfangen der Geländeversprünge erforderlichen Stützmauern innerhalb des gesamten Gebietes zulässig sind. Eine flächenbezogene Beschränkung innerhalb des Plangebietes erfolgt somit nicht. Hingewiesen wird jedoch darauf, dass selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen gem. HBO ab einer Höhe / Tiefe > 2 m und ab > 30 m² genehmigungspflichtig sind. Gleiches gilt für Stützmauern > 1,50 m.

7.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

Gemäß der Vorhabenplanung wurde festgesetzt, dass die beiden Marktgebäude mit einem Flachdach bzw. einem flachgeneigten Dach von max. 10° Neigung zu errichten sind.

Für die bauliche Errichtung von Werbeanlagen wurden Festsetzungen aufgenommen, die der Lage der möglichen Werbeanlagen sowie der baulichen Gestaltung einen Rahmen geben. So wurde festgesetzt, dass ausschließlich ein für beide Einzelhandelsnutzungen gemeinsamer Werbeträger (Pylon) mit einer zulässigen baulichen Höhe von 8 m errichtet werden darf. Der konkrete Standort für den Pylon steht noch nicht fest, er wurde planungsrechtlich jedoch sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch im Bereich der geplanten Stellplatzanlage zugelassen.

Ergänzend zu dem Pylon sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Die festgesetzte tatsächliche Gebäudehöhe darf durch Werbung an der Fassade nicht überschritten werden. Selbstständig drehbare Werbeanlagen sowie optisch bewegliche Lichtwerbung (Blinklicht, Lauflicht etc.) und Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.



7.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden und Werbeanlagen werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig; ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,80 m über dem anstehenden Gelände. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von den Straßen und randlichen Grünbereichen zu dem neuen Marktstandort sichergestellt werden.

7.3 Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 BauGB

7.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, sonstige dem allgemeinen Straßenbetrieb zuzuordnende Verkehrseinrichtungen und / oder Anlagen sowie auch Straßenbegleitgrün und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Unter dem allgemeinen Straßenbetrieb zuzuordnende Verkehrseinrichtungen und / oder Anlagen verstehen sich Verkehrssignale, Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung etc.

Die Straßenverkehrsplanung orientiert dabei an den bestehenden Straßen. Durch die Festsetzung aller zulässigen weiteren Anlagen und Anpflanzungen soll der öffentliche Verkehrsraum optimal ausgenutzt werden und keine weiteren Teile der straßenangrenzenden Grünflächen beansprucht werden, um das Maß einer weiteren Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

7.3.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der im Rechtsplan festgesetzte Geländestreifen betrifft ein Grundstück östlich der Straßenverkehrsfläche und dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers. Die Fläche soll analog der erfolgten Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern als ruderaler Wiesenstreifen mit alternierend angepflanzten, standortheimischen Sträuchern und Bäumen entwickelt werden. Auf die Begründung in Kap. 7.1.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

7.3.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den öffentlichen Bereichen des Straßenbegleitgrüns zulässig. Für eine mögliche Ableitung des von den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers können der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, die als Grünflächen hergestellt werden, auch Versickerungsmulden untergebracht oder die Flächen als solche ausgebildet werden und sonstige Versickerungsanlagen, wie z. B. unterirdische Rigolensysteme oder sonstige Ableitungseinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser angeordnet werden. Schmutzwasser darf nicht versickert werden und ist in jedem Fall der Kanalisation zuzuführen.

Im Südwesten für eine Entwicklungsfläche festgesetzt, innerhalb der das bestehende Grünland in eine Extensivwiese überführt werden soll. Der vorhandene Baumbestand ist durch weitere Obstbaumanpflanzungen zu ergänzen.

7.4 Kennzeichnung

7.4.1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich durch hohe Grundwasserstände)

Der Eingriffsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Eine Vernässungsgefahr besteht bei sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand). In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und



ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Hierzu wird auf das bei der Stadt Breuberg einsehbare Bodengutachten verwiesen. Gleichzeitig wird das Gutachten auch Anlage zur Bauleitplanung.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Breuberg, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

7.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Textteil zum Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- ◆ Denkmalschutz
- ◆ Brand- und Katastrophenschutz
- ◆ Verwenden von Niederschlagswasser
- ◆ Kampfmittel
- ◆ DIN-Normen
- ◆ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ◆ Bodenschutz
- ◆ Pflanzlisten
- ◆ Gewässerrandstreifen

Ferner wurde das von der Bauleitplanung betroffene „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nachrichtlich übernommen. Das Risikogebiet erfüllt nicht den gleichen Rechtsgehalt wie ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch sind im Wassergesetz einige Maßgaben und Bestimmungen hierfür enthalten, weswegen die Gebietsabgrenzung nachrichtlich übernommen wurde.

Zudem wurde die Bauverbotszone ausgehend von der klassifizierten Straße durch Planeintrag in den Rechtsplan übernommen.

8. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes enthält Darstellungen, welche ihre Darstellungsgrundlage in § 5 Abs. 2 BauGB finden sowie Kennzeichnungen mit Rechtsgrundlage unter § 5 Abs. 3 BauGB.

Auf Kapitel 4.2 der vorliegenden Begründung wird verwiesen.



9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist teilweise die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann. Die Grundstücksneuordnung erfolgt auf private Veranlassung in Eigenverantwortung des Begünstigten.

9.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Breuberg durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

9.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Gebiet Lebensmitteleinzelhandel	ca. 5.232 m ²
Private Verkehrsfläche Kundenparkplatz	ca. 5.205 m ²
Private Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	ca. 58 m ²
Vegetationsflächen (Bestand / Planung)	ca. 1.497 m ²
<u>Ausgleichsfläche</u>	<u>ca. 8.449 m²</u>
Gesamt:	ca. 20.441 m ²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 7.974 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 667 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1.159 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur <u>Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	<u>ca. 1.287 m²</u>
Gesamt:	ca. 11.087 m ²

Fläche räumlicher Geltungsbereich **ca. 31.528 m²**

10. Anlagen und Quellen der Bauleitplanung

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- [1] Verkehrsuntersuchung - Nahversorgungszentrum „Am Breitenbacher Fahrweg“; erstellt durch Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 23.07.2020
- [2] Auswirkungsanalyse zum Ersatzbau eines Netto-Marktes und Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Breuberg; erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA); Ludwigsburg, 09.04.2020
- [3] Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Deklarationsanalysen; erstellt durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH; Wiesbaden, 12.03.2019
Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Deklarationsanalysen, ergänzende Untersuchungen (1. Nachtrag zum Gutachten vom 12.03.2019); erstellt durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH; Wiesbaden, 02.05.2022
- [4] Steckbriefe zur Standortalternativenprüfung; erstellt durch InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG; Lautertal, 12.05.2022
- [5] Archäologisch-geophysikalische Prospektion - Magnetometerprospektion am 02.02.2023, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg a. d. Lahn, 08.02.2023
- [6] Schalltechnische Immissionsprognose 22.0310, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 30.01.2023

Als Quellen dienen und sind Bestandteil der Bauleitplanung:

- Umweltbericht des Vorhabenbezogenen & des Angebotsbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes, ARGUS CONCEPT - Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Homburg / Saar, 04.07.2023
- Fachbeitrag Artenschutz, Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, 27.09.2022
- Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden des Vorhabenbezogenen & des Angebotsbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes, ARGUS CONCEPT - Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Homburg / Saar, 04.07.2023

Aufgestellt:

Lautertal, im Mai 2022

Ergänzt zum Entwurf:

Lautertal, im Februar 2023

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur, Ingenieurkammer Hessen