



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Nahversorgungszentrum“**

Planstand: 25.05.2010

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

**Inhalt**

1 Vorbemerkungen..... 3

1.1 Veranlassung und Planziel ..... 3

1.2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 4

1.3 Übergeordnete Planungen ..... 5

2 Inhalt und Festsetzungen ..... 6

2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 6

2.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 6

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 7

2.4 Verkehrsflächen..... 7

2.5 Orts- und Gestaltungssatzung..... 8

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ..... 9

3.1 Eingriffsregelung..... 9

3.2 Umweltprüfung ..... 9

3.3 Artenschutz und Schutzgebiete..... 9

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten ..... 10

5 Immissionsschutz ..... 11

6 Denkmalschutz..... 11

7 Sonstige Infrastruktur ..... 11

8 Bodenordnung..... 12

9 Städtebauliche Vorkalkulation ..... 12

**Anlagen**

- Umweltbericht
- Ausführungen zur raumordnerischen Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schallgutachten

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Aarbergen liegt am nordwestlichen Rand des Regierungsbezirks Darmstadt unmittelbar angrenzend an die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz. Aufgrund der regionalplanerischen Einordnung als Unterzentrum kommt ihr ein Versorgungsauftrag für die ortsansässige Bevölkerung (rd. 6.700 Einwohner) hinsichtlich der überörtlichen Grundversorgung zu. Bedingt durch sich vollziehende strukturelle Veränderungen im Nachfrageverhalten der Konsumenten wurden die vormals in den Ortslagen ansässigen, überwiegend inhabergeführten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe aufgegeben. In Folge dieser Entwicklung sind als Anbieter für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel lediglich noch die beiden im Ortsteil Kettenbach ansässigen Betriebe des institutionellen Einzelhandels (Rewe und Norma) vorhanden. Diese können jedoch lediglich einen Teil der Kaufkraft tatsächlich vor Ort binden und sind auch hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur nicht geeignet, der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung vollumfänglich zu entsprechen. Insbesondere das Angebot im Discountsegment muss als unterdurchschnittlich bezeichnet werden, da der kleinflächige Norma-Markt die entsprechende Nachfrage nicht befriedigen kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden, welches zur Behebung vorhandener Versorgungsdefizite und damit zur Erreichung eines angemessenen Versorgungsniveaus beiträgt. Hiermit kann auch ein Beitrag dazu geleistet werden, gegenwärtig abfließende Kaufkraft wieder vor Ort zu binden, wodurch die Gemeinde Aarbergen dem ihr zugewiesenen Versorgungsauftrag gerecht werden kann.

Der Standort für das geplante Nahversorgungszentrum ergibt sich als Konsequenz der bestehenden naturräumlichen und baulichen Restriktionen: Das Gebiet der Gemeinde Aarbergen wird landschaftlich geprägt durch die Lage im mittleren Aartal mit seinen Seitentälern. In Folge dessen ist die Topographie bestimmt durch steil ansteigende Hänge, an denen sich die Ortslagen entwickelt haben. Flächenintensive Nutzungen wie bspw. Gewerbebetriebe mussten seit je her vor den Orten in den Niederungen der Aar errichtet werden. Da sich entlang des Flusslaufes auch die linearen Infrastruktureinrichtungen einschließlich der Verkehrsstrassen orientieren, können hier Standortvorteile für flächen- sowie verkehrsintensive Nutzungen gebündelt werden. Als Beispiel hierfür ist die Fa. Passavant mit ihren Tochterunternehmen zu nennen, die in räumlicher Nähe zum Plangebiet am Standort der Michelbacher Hütte, eine Eisenhütte, deren Ursprünge bis in das 17. Jh. reichen, als international agierendes Unternehmen heute rd. 1.200 Mitarbeiter beschäftigt.

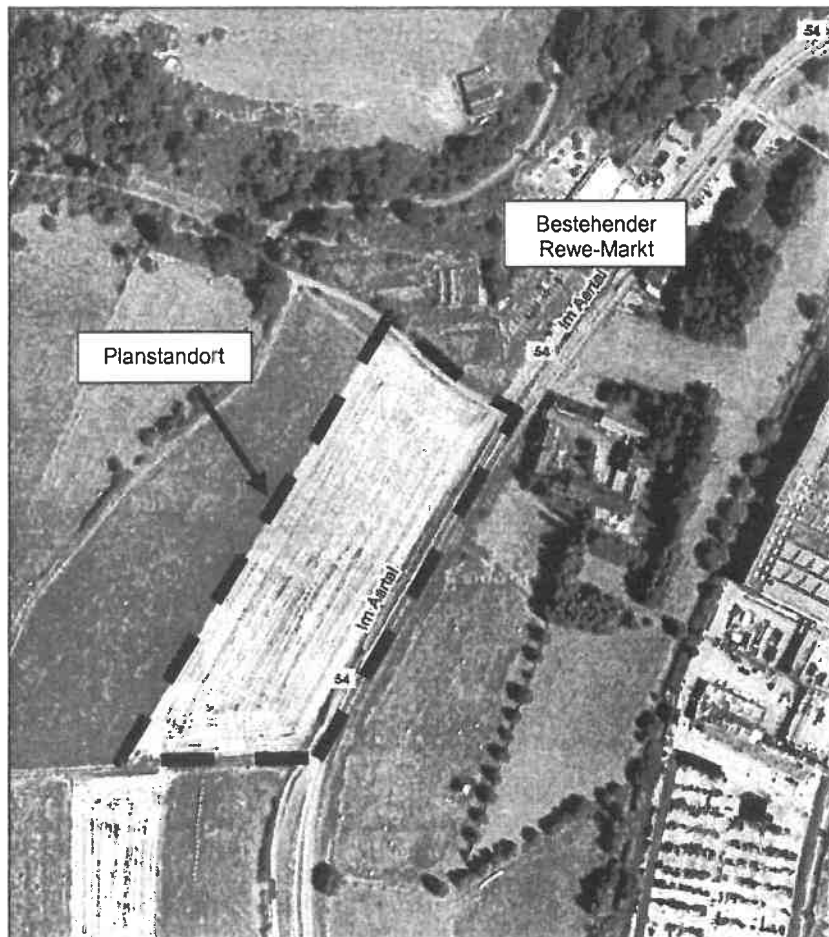
Aufgrund der genannten topographischen Restriktionen haben sich nicht nur gewerbliche Nutzungen hier angesiedelt, sondern wurde auch mit der Errichtung des Rewe-Marktes in der Aarniederung unmittelbar angrenzend an die B 54 die Einzelhandelsentwicklung hierhin verlagert. Die Ursache dafür lag darin, dass moderne Einzelhandelsbetriebe einen ebenerdigen Flächenbedarf von mehreren tausend Quadratmetern aufweisen, um die Gebäude einschließlich der benötigten Stellplätze und Nebenanlagen realisieren zu können. Es ist damit insbesondere die vorhandene Topographie in der Gemeinde Aarbergen, die auch für das vorliegende Einzelhandelsvorhaben das Ausweichen in die Aarniederung begründet, da lediglich hier eine Fläche vorgehalten werden kann, die hinsichtlich Größe, Neigung und verkehrlicher Erreichbarkeit den Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsstandort entspricht. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem bestehenden Rewe-Markt wird durch das Vorhaben daher auch kein neuer Einzelhandelsstandort begründet, sondern vielmehr handelt es sich um die Fortführung einer bereits begonnenen Entwicklung, die mit dem gegenständlichen Vorhaben zu einem Abschluss gebracht werden soll.

Um ein zeitgemäßes und langfristig tragfähiges Nahversorgungszentrum zu schaffen, bedarf es eines angemessenen Branchenmixes, der insbesondere keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen erwarten lässt. Insofern wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Bereich des Sondergebietes auf 2.800 qm festgelegt. Diese teilen sich auf einen Lebensmittelmarkt einschl. Backshop mit max. 1.050 qm, weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistungsbetriebe auf.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist formal dem Gemarkungsgebiet des Ortsteils Michelbach zuzuordnen, zeichnet sich jedoch durch eine große räumliche Nähe zum Ortsteil Kettenbach aus. Jedoch auch von den dortigen Siedlungsgebieten liegt es abgesetzt im Aartal unmittelbar westlich angrenzend an die Bundesstraße 54. Das in westliche Richtung ansteigende Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließt sich jenseits eines land- und forstwirtschaftlichen Wegs ein Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt an. Östlich der Bundesstraße ist ein landwirtschaftlicher Hof sowie der Auenbereich der Aar gelegen. Im Süden und Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

Das Plangebiet im Luftbild



[www.maps.google.de](http://www.maps.google.de)

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der wirksame **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Da diese Flächen bis zu einer Größe von 5 ha für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden dürfen. Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 13.11.2009 hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung mit:

„Aarbergen ist als Unterzentrum im geltenden Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ausgewiesen. Unterzentren sind nicht als Standorte für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. (Kap. 2.4.3 RPS). Allerdings soll auch ihre Funktion als Standort für überörtliche Grundversorgung sichergestellt werden (Kap 2.2.3-1 RPS) .

Aarbergen liegt mitten im Naturraum Taunus und am Rande des Bundeslandes Hessen. Die nächsten Nachbarn sind die Kleinzentren Hohenstein, Hünstetten und mittelbar Heidenrod auf der hessischen Seite und die Verbandsgemeinden Hahnstätten und Katzenelnbogen in Rheinland-Pfalz.

Um seine Funktion als Unterzentrum zu bewahren und zu stärken und die Attraktivität als Wohnstandort aufrecht zu erhalten, ist hier eine Sonderfläche für Einzelhandel geplant. Diese soll beschränkt werden auf eine Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel von 1050m<sup>2</sup> inkl. Backshop, 700m<sup>2</sup> VK für einen Drogeriemarkt, 500m<sup>2</sup> VK für einen Textilmarkt und 550m<sup>2</sup> VK für einen Sonderpostenmarkt. Randsortimente sollen auf 10% begrenzt werden. Darüber hinaus soll die Ansiedlung von Dienstleistungen, wie Bank, Schuhreparatur- und Schlüsseldienst möglich sein.

Die vorgesehene Fläche ist im RPS als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Es sind keine erheblichen überregionalen Auswirkungen zu erwarten. Im Bestand in den anliegenden Ortsteilen Michelbach oder Kettenbach steht keine alternative Fläche in dieser Größe zur Verfügung.

Zum Vorhaben habe ich daher keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken. Auf ein Abweichungsverfahren vom RPS kann verzichtet werden. Allerdings ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden notwendig (Kap. 2.4.3-2 RPS) wie auch der Nachweis, dass die Funktionsfähigkeit der eigenen integrierten Einkaufslagen nicht beeinträchtigt wird (Kap. 2.4.3-4 RPS). Für erforderlich halte ich nur die Festlegung der Verkaufsflächengröße für den Lebensmitteleinzelhandel auf 1050m<sup>2</sup>, die Festlegung der Gesamtverkaufsflächengröße auf höchstens 2800 m<sup>2</sup> und die Festlegung von höchstens 10% für Randsortimente. Sollte sich eine Gefährdung bestimmter Branchen der eigenen integrierten Ortslage im weiteren Verfahren ergeben, müssten diese dann ausgeschlossen werden.“

Entsprechend dieser Anregung wurde die im Anhang dieser Begründung beigefügte gutachtliche Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Belange der Raumordnung erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gefährdung bestimmter Branchen in integrierten Geschäftslagen nicht zu erwarten ist, so dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem FNP entwickelt. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufsfläche erfordert die Nutzung die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Daher wird festgesetzt: Innerhalb des Sondergebietes sind die folgenden Anlagen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.800 qm zulässig:

- max. 1.050 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschl. Backshop
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Drogeriewaren, Textilien und Schuhe
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wie Tiernahrung / Tierbedarf, Matratzen usw.
- Dienstleistungsbetriebe (Bank, Schuh- und Schlüsseldienst u.ä.)

Mit dieser Art der Festsetzung kann nach diesseitiger Auffassung auch den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 -4 CN 3.07- u. -4 CN 4.07- zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten entsprochen werden. Diese Einschätzung ergibt sich daraus, dass die zulässigen Verkaufsflächen jeweils auf ein Einzelvorhaben bezogen werden und damit dem sog. Windhundrennen vorgebeugt werden kann. Diesbezüglich ist auch darauf zu verweisen, dass sich das ausgewiesene Sondergebiet lediglich über zwei Flurstücke erstreckt, die sich im Eigentum eines Investors befinden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Grundflächenzahl bestimmt, die angibt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Weiterhin wird durch die Festsetzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Höhenentwicklung begrenzt.

#### Grundflächenzahl

Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ = 0,6, die damit unterhalb der in § 17 BauNVO formulierten Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Sondergebieten liegt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche aber auch die Grundflächen von Garagen und

Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Um den erforderlichen Stellplatznachweis erbringen zu können, wird daher klarstellend formuliert, dass die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Da die Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, geht diese erhöhte Versiegelung nicht mit einem wesentlichen Mehreingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt einher.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhe baulicher Anlagen wird u.a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die HBO definiert in § 2 Abs. 4 den Vollgeschossbegriff in folgender Weise:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise sichtexponierten Lage und der Vorgaben des Nutzungskonzeptes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf  $Z = 1$  festgesetzt.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen. Dies geschieht im Hinblick darauf, dass sich das Plangebiet über zwei bisher selbstständige Flurstücke erstreckt und das Bauvorhaben über die vorhandene Grundstücksgrenze hinausragt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet wird großflächig ausgewiesen, um einen gewissen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen im Vollzug des Bebauungsplanes zu eröffnen. Seitlich sind 3-5 m Abstand von den Grundstücksgrenzen einzuhalten. In Richtung der Bundesstraße begrenzt die Baufreihaltezone von 20 m die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche. Klarstellend wird formuliert, dass Nebenanlagen und PKW-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich der Baufreihaltezone steht die Zulässigkeit dieser Nutzung – soweit es sich um Hochbauten handelt – unter dem Vorbehalt der verkehrsrechtlichen Zustimmung durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen.

### **2.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 54 an, von wo aus es auch erschlossen werden soll. Da der Planstandort außerhalb des Ortsdurchfahrtbereiches liegt, setzt dies die entsprechende Zustimmung des zuständigen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen voraus. Um die Einbiegevorgänge störungsfrei für den Durchgangsverkehr abwickeln zu können, bedarf es der Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Bundesstraße.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit dem zuständigen ASV wurden die Möglichkeiten der Verkehrsanbindung des Plangebietes erörtert. Auf dieser Grundlage wurde eine verkehrstechnische Untersuchung für den Knotenpunkt erstellt (siehe Anlage). Die darauf aufbauende grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Art der Anbindung an das Straßennetz war die Grundlage für die Beauftragung einer verkehrstechnischen Detailplanung, deren Ergebnis Eingang in die Plandarstellung gefunden hat. Die zur Umsetzung der Straßenbaumaßnahme notwendige Verwaltungsvereinbarung wird im Vollzug des Bebauungsplanes geschlossen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger- und Radfahrer aus Richtung den Ortslage Michelbach und Kettenbach wird über den parallel zur B 54 verlaufenden Fuß- und Radweg gewährleistet. Eine Bushaltestelle des Linienbusses in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist nicht vorhanden. Allerdings fährt die innerörtliche Buslinie in Form eines Anrufsammeltaxis, welches dienstags und freitags verkehrt, den benachbart gelegenen Rewe-Markt regelmäßig an. Damit wird eine Anbindung der nicht motorisierten Bevölkerung aller Ortsteile an den Einzelhandelsstandort gewährleistet. Dies gilt insbesondere auch für gehbehinderte Menschen, für die eine Abholung an der Wohnung nach vorheriger Anmeldung möglich ist.

## **2.5 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Dachgestalt**

Die Wahrnehmung eines Gebäudes wird wesentlich durch die Art des Dachaufbaus bestimmt. Es gilt daher regionstypische und traditionelle Formen zu verwenden, die darüber hinaus mit gedeckten Farben und sich einfügenden Materialien zu gestalten sind. Daher wird festgesetzt, dass lediglich geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 25° bei Pultdächern und 15° bis 25° bei Satteldächern zulässig sind und die Eindeckung durch Eingrünung bzw. in roten oder dunklen Farben (schwarz, anthrazit, braun) mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen hat. Für Nebenanlagen und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen können in Abhängigkeit von Ausführung, Umfang und Beleuchtung eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Eine besondere Sensibilität ist dem Themenbereich zudem aufgrund der angrenzenden Bundesstraße zuzuweisen. Daher wird festgesetzt, dass Fremdwerbung grundsätzlich unzulässig ist. Mastwerbeanlagen sind lediglich in Form eines gemeinsamen Pylons für alle ansässigen Betriebe mit einer Höhe von max. 7 m über Stellplatzniveau zulässig. Bei der Standortwahl sind die einschlägigen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes zu berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der Höhenbegrenzung kann sichergestellt werden, dass die Werbeanlage nicht über die Gebäudehöhe hinaustritt. Damit können negative Fernwirkungen insbesondere zur Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen werden.



### **Einfriedungen**

Bei der Gestaltung der Einfriedungen sind sowohl dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Anlieger (Schutz vor Diebstahl und Vandalismus) als auch den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. Daher wird formuliert, dass Einfriedungen nur in gebrochener Bauweise bis zu einer Höhe von 2 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig sind. Ferner sind die Einfriedungen mit standortgerechten Sträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

### **Grundstücksfreiflächen**

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, wird formuliert, dass mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Hierbei gilt, dass die aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden können.

## **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die zur Kompensation des verursachten Eingriffs zugeordneten Flächen und Maßnahmen (Rückbau einer Wehranlage an der Aar) werden in einem zweiten Geltungsbereich festgesetzt.

### **3.2 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigelegten Umweltbericht verwiesen werden.

### **3.3 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der planenden Kommune und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG; NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 42 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 19 und 42 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

#### **4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten**

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

##### **Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist nach Neuverlegung der entsprechenden Leitungsinfrastruktur über die bestehenden Netze im Trennsystem möglich. Lediglich die Löschwasserversorgung kann, aufgrund der unzureichenden Druckverhältnisse, nicht über das entsprechende Netz gewährleistet werden. Um im Vollzug des Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung sicherstellen zu können, bedarf es der Anlage eines Löschwasserteichs. Dieser ist unter Berücksichtigung der sich aus dem Nutzungskonzept ergebenden Erfordernisse zu dimensionieren und zu platzieren. Die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche“ sind zu berücksichtigen.

Die Untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

Die Baugebietsfläche soll im Trennsystem entwässert werden. SMUSI-Berechnung aus dem Jahre 2004 ist zu ergänzen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen ist in einem Rückhaltebecken auf die Menge zu drosseln, die derzeit von der unbefestigten Fläche abfließt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben zur Aar ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. In diesem Antrag ist nachzuweisen, dass die Einleitemenge schadlos unter der B 54 bis hin zur Aar abgeleitet werden kann.

Auf eine Berechnung nach dem „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitung“ kann bei einer Entwässerung im Trennsystem und einer Drosselung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken verzichtet werden.

Die Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

##### **Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

##### **Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Die zur Kompensation festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen den Rückbau eines Wehrs an der Aar. Die Umsetzung der Maßnahme hat auf Grundlage eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### **Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten**

Der Gemeinde Aarbergen liegen keine Informationen über Alttablagerungen im Plangebiet vor.

## **5 Immissionsschutz**

Um den Nachweis der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung zu führen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm für das benachbarte Anwesen Aarstraße 15 / 16 gegeben ist. Soweit diese Feststellung auf organisatorischen Maßnahmen (Anliefer- und Öffnungszeiten) beruht, ist für deren Einhaltung auf den Vollzug des Bebauungsplanes zu verweisen: Sie finden als Auflagen Eingang in den Bauschein. Soweit es sich um bauliche / technischen Maßnahmen handelt, finden die formulierten Auflagen als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan.

## **6 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist im Übrigen auf Folgendes hin: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Naunhäuser Hof“, Im Aartal 15/16.

## **7 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Die Pledoc weist auf die im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandene Trasse der Ferngasleitung Nr. 422/18 hin. Diese ist mit zugehörigem Schutzstreifen (4 m beidseits) in der Plankarte dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Änderungen des Geländenniveaus oder andere gestalterische Maßnahmen im Schutzstreifenbereich gegebenenfalls nur nach vorheriger Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Leitungsbetrieb der E.ON Ruhrgas AG genehmigt werden können. Diesbezüglich steht für eine Terminabsprache und Klärung weiterer Einzelheiten vor Ort Herr Heitbrink oder dessen Vertreter unter der zentralen Rufnummer 06439/918—in der Betriebsstelle Scheidt der E.ON Ruhrgas als Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Süvag Netz GmbH weist auf Folgendes hin:

Bezüglich der Errichtung von Photovoltaikanlagen kann erst nach Bekanntgabe der Einspeiseleistung ein geeigneter Netzanschlusspunkt ermittelt werden.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN 1998 bereitzustellen. Dies gilt auch für die Erstellung von Gasversorgungsleitungen.

## **8 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **9 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen voraussichtlich keine Kosten.