

Stadt Heringen (Werra), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 20

"Im Ried" – 4. Änderung

Entwurf

Planstand: 27.04.2021

Projektnummer: 20-2352

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1.# Vorbemerkungen	3#
1.1# Planerfordernis und -ziel.....	3#
1.2# Räumlicher Geltungsbereich	3#
1.3# Regionalplanung.....	4#
1.4# Vorbereitende Bauleitplanung	6#
1.5# Verbindliche Bauleitplanung und städtebauliche Konzeption.....	7#
1.6# Innenentwicklung und Bodenschutz	7#
1.7# Verfahrensart und -stand	8#
2.# Inhalt und Festsetzungen	9#
2.1# Art der baulichen Nutzung	9#
2.2# Maß der baulichen Nutzung.....	9#
2.3# Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10#
2.4# Flächen für Stellplätze und Verkehrsflächen	10#
2.5# Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10#
2.6# Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	11#
3.# Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11#
3.1# Dach- und Fassadengestaltung.....	11#
3.2# Gestaltung von Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter	11#
4.# Berücksichtigung umweltschützender Belange	12#
4.1# Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12#
4.2# Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	12#
4.2.1# Tiere und Pflanzen	12#
4.2.2# Artenschutzrechtliche Aspekte	13#
4.2.3# Boden, Wasser, Luft und Klima.....	15#
4.2.4# Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	15#
4.2.5# Landschaft	15#
4.2.6# Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	16#
4.2.7# Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien.....	16#
4.2.8# Schutzgebiete.....	16#
4.2.9# Biotopschutz	16#
4.3# Eingriffs- und Ausgleichplanung	17#
5.# Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	19#
6.# Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19#
6.1# Überschwemmungsgebiet	19#

6.2#	Oberirdische Gewässer	19#
6.3#	Wasserschutzgebiete.....	19#
6.4#	Wasserversorgung.....	20#
6.5#	Abwasserbeseitigung.....	20#
7.#	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau	20#
8.#	Vorsorgender Bodenschutz	20#
9.#	Kampfmittel.....	21#
10.#	Immissionsschutz	22#
11.#	Denkmalschutz	22#
12.#	Sonstige Infrastruktur.....	22#
13.#	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	23#
13.1#	Abfallbeseitigung.....	23#
13.2#	DIN-Normen.....	23#
13.3#	Stellplatzsatzung.....	23#
14.#	Bodenordnung.....	23#
15.#	Kosten	23#
16.#	Flächenbilanz.....	23#
17.#	Anlagen und Gutachten.....	24#

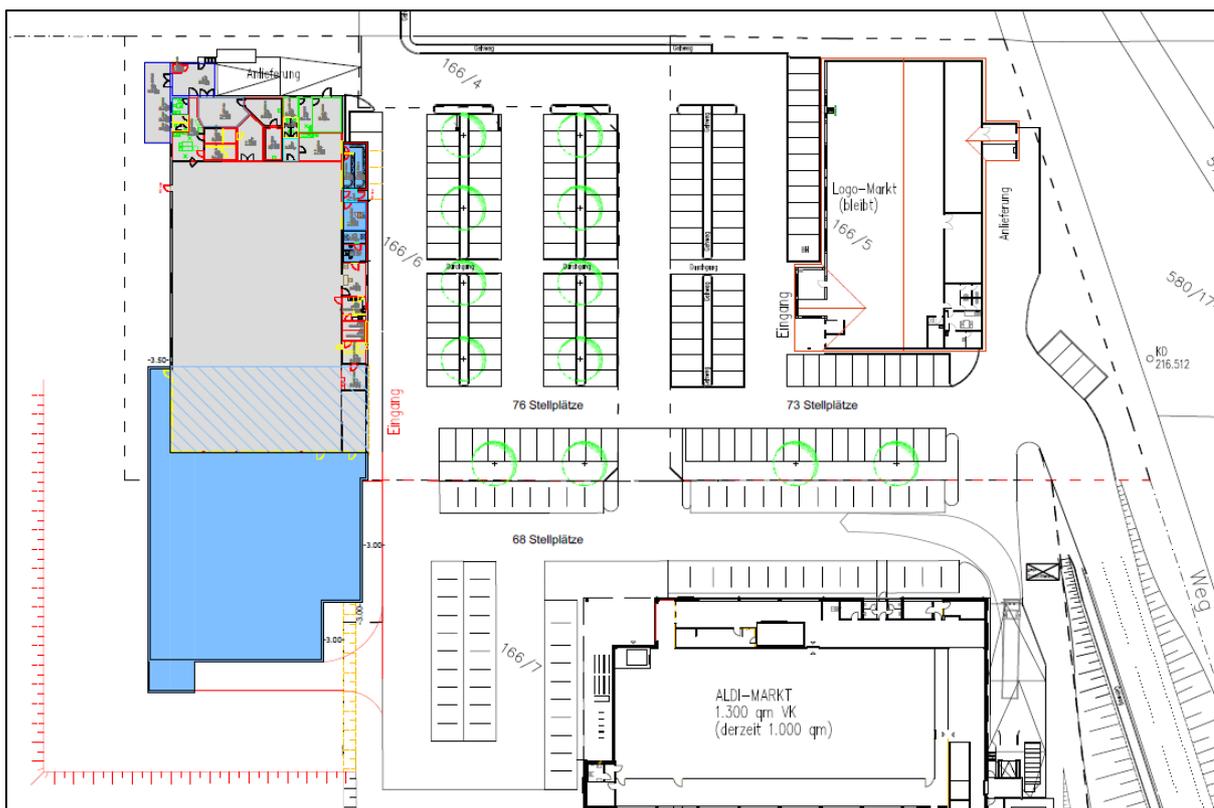
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gebäudeerweiterung der im Plangebiet ansässigen REWE-Filiale im Bereich der Straße *Im Langen Roth* erfolgen. Die Rewe-Getränkeabteilung soll an den bestehenden Markt angekoppelt und dieser durch einen Anbau nach Süden erweitert werden, so dass das Getränkelager und der zugehörige Verkaufsbereich am jetzigen Standort konzentriert werden. Derzeit betreibt die Fa. REWE im Stadtrandbereich noch einen separaten Getränkemarkt *Im Quellengrund*. Auch die Firma Aldi kann durch eine Änderung der textlichen Festsetzung eine Verkaufsflächenvergrößerung von derzeit rd. 1.000 qm auf künftig 1.300 qm Verkaufsfläche vornehmen. Die Baugrenzen im Bereich des Rewe-Marktes sollen daher nach Süden vergrößert und die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche an andere Stelle verlagert werden. Zur Festsetzung gelangt dort ebenfalls ein „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel“.

Zusammenfassendes Planziel ist damit die Sicherung des Standortes durch die Erweiterung des Sondergebietes und der Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen für die im räumlichen Geltungsbereich ansässigen Lebensmittelmärkte (REWE und Aldi).

Objektplanung



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG, Würzburg

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 1,5 ha liegt im Norden der Kernstadt Heringen nördlich der L 3172 / *Leimbacher Straße* und wird über die Straße *Im Langen Roth* an den überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet wird weitgehend bereits als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort genutzt. Lediglich der südwestliche Teilbereich charakterisiert sich bisher als Grünfläche.

Übersichtsplan

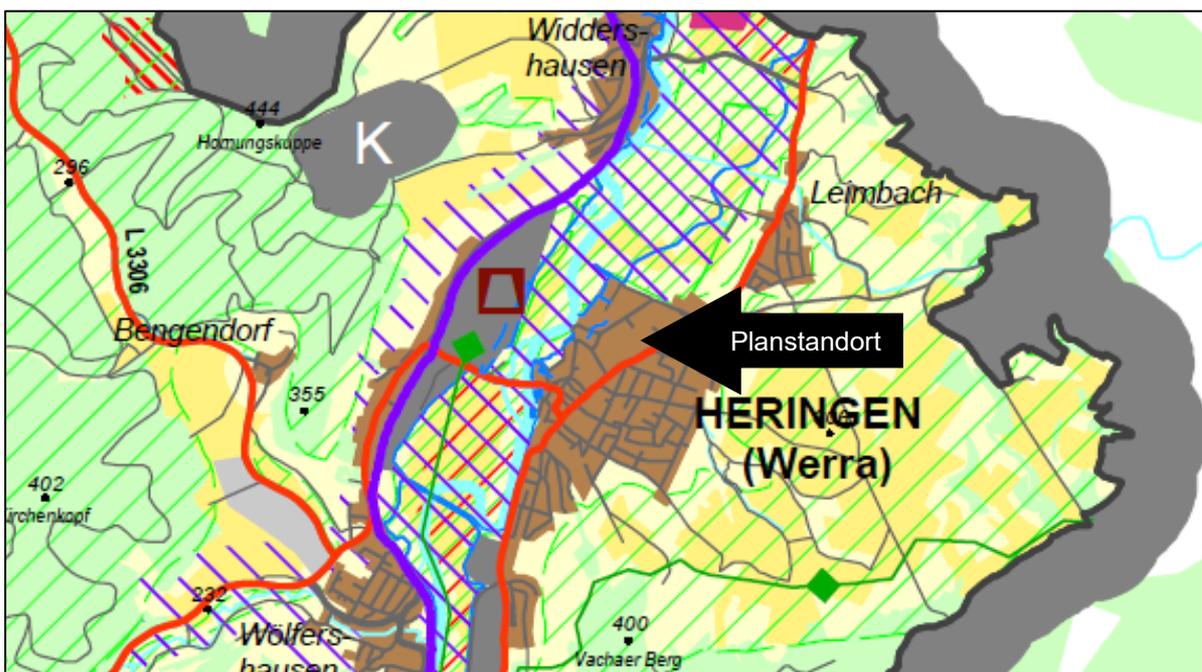


Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen



Quelle: Regierungspräsidium Kassel

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium in Kassel abgestimmt. In diesem Kontext wurde zudem eine fachgutachterliche Auswirkungsanalyse - Erweiterung des REWE- und Aldi-Lebensmittelmarktes in Heringen (Werra) der BBE Handelsberatung erstellt, welche u.a. zu folgenden Ergebnissen gelangt (Zusammenfassung):

- *Der Projektstandort ist - trotz seiner Lage in einem Gewerbegebiet - als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der Standort der beiden Märkte fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes leben ca. 900 Einwohner, so dass der Markt für circa ein Drittel der Bevölkerung des Kernortes fußläufig erreichbar ist.*
- *Die Stadt Heringen - in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen - verfügt über eine Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 3.970 qm. Die Flächenausstattung ist mit ca. 0,56 qm je Einwohner im interkommunalen Vergleich mit den umliegenden Grundzentren Wildeck (ca. 0,83 qm / Ew.), Philippsthal (ca. 1,12 qm / Ew.) oder Friedewald (ca. 1,05 qm / Ew.) als niedrig einzustufen. Nach der Umsetzung des Projektvorhabens wird die Flächendichte auf ca. 0,63 qm je Einwohner ansteigen.*
- *Die lokale Grundversorgung in Heringen wird arbeitsteilig durch den projektrelevanten REWE- und den Aldi-Markt sichergestellt, deren Angebot durch zwei Getränkemärkte und kleinteilige Ladenhandwerker arrondiert wird. Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im nördlichen Kernstadtbereich, da hier REWE, Aldi und ein Logo-Getränkemarkt im Standortverbund verortet sind.*
- *Der projektierte REWE-Supermarkt wird im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen Marktanteil von durchschnittlich ca. 42 % erzielen, der Aldi-Markt von ca. 35 %. Somit decken die Märkte nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter in dem betrachteten Marktgebiet verbleiben. Der REWE-Umsatz wird bei ca. 8,0 Mio. EUR p.a. liegen, für Aldi ist ein Jahresumsatz von ca. 6,6 Mio. EUR zu erwarten. Die Flächenleistung wird bei REWE ca. 3.900 EUR / qm und bei Aldi ca. 5.090 EUR / qm betragen, so dass in beiden Märkten ein standortangepasster bzw. ortsüblicher Raumleistungswert erreicht wird.*
- *Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird aus Verlagerungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld der beiden Märkte rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Betriebe in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 4 % und erreichen einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. In Heringen sind keine weiteren Lebensmittelmärkte vorhanden, somit werden sich die Umsatzumverlagerungen von REWE und von Aldi im Wesentlichen gegeneinander vollziehen und sich nach Umsetzung der jeweiligen Erweiterungsfläche egalalisieren. Dies ergibt sich auch aus den ähnlich großen zusätzlichen Flächen beider Märkte (REWE: ca. 225 qm, Aldi: ca. 300 qm). (...) Die REWE-Erweiterungsfläche setzt sich dabei aus der eigentlichen Markterweiterung von ca. 820 qm abzüglich der Fläche des REWE-Getränkemarktes („Im Quellengrund“) von ca. 595 qm zusammen (...). Die Fläche des Getränkemarktes wird dabei von REWE nicht weiter genutzt; (...).*
- *Für die baurechtliche Bewertung der Projektvorhaben ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Heringen ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, dies leitet sich aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ab. Ebenso wird die weitere Entwicklung dieses Versorgungsbereiches von dem Projektvorhaben nicht tangiert. Ferner ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung auszuschließen, zumal REWE und Aldi selbst die maßgeblichen Träger der Grundversorgung für Heringen sind.*
- *Derzeit decken Kunden aus dem betrachteten Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Lebensmitteln zum Teil auch in umliegenden Orten - u.a. in Obersuhl, Berka/Werra, Philippsthal und Friedewald - ab. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität des REWE- und*

des Aldi-Marktes verstärkt ihre Nachfrage in Heringen tätigen, so dass mit einer Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft zu rechnen ist. Die Umsätze, die Lebensmittelanbietern in umliegenden Orten außerhalb des Einzugsgebietes verlorengehen, können bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Heringen führen. Eine Schädigung von umliegenden Angebotsstandorten - insbesondere in umliegenden Grundzentren - ist auszuschließen, zumal die Kaufkraftrückholungen der Eigenbindung von Verbrauchern in dem Mittelzentrum Heringen dient.

Aufgrund des Ergebnisses der Untersuchung und den vorgenommenen Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde geht die Stadt Heringen davon aus, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Im Ried“ aus 2017 wurde auch der wirksame Flächennutzungsplan geändert. Dabei wurde das Plangebiet als Sonderbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung und die südwestlich an die Sonderbauflächen dargestellten gemischten Bauflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt. Der vorliegende Bebauungsplan ist weitgehend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Für die kleinflächige Inanspruchnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der Flächennutzungsplan im Zuge der nächsten Fortschreibung berichtigt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Heringen (Werra)

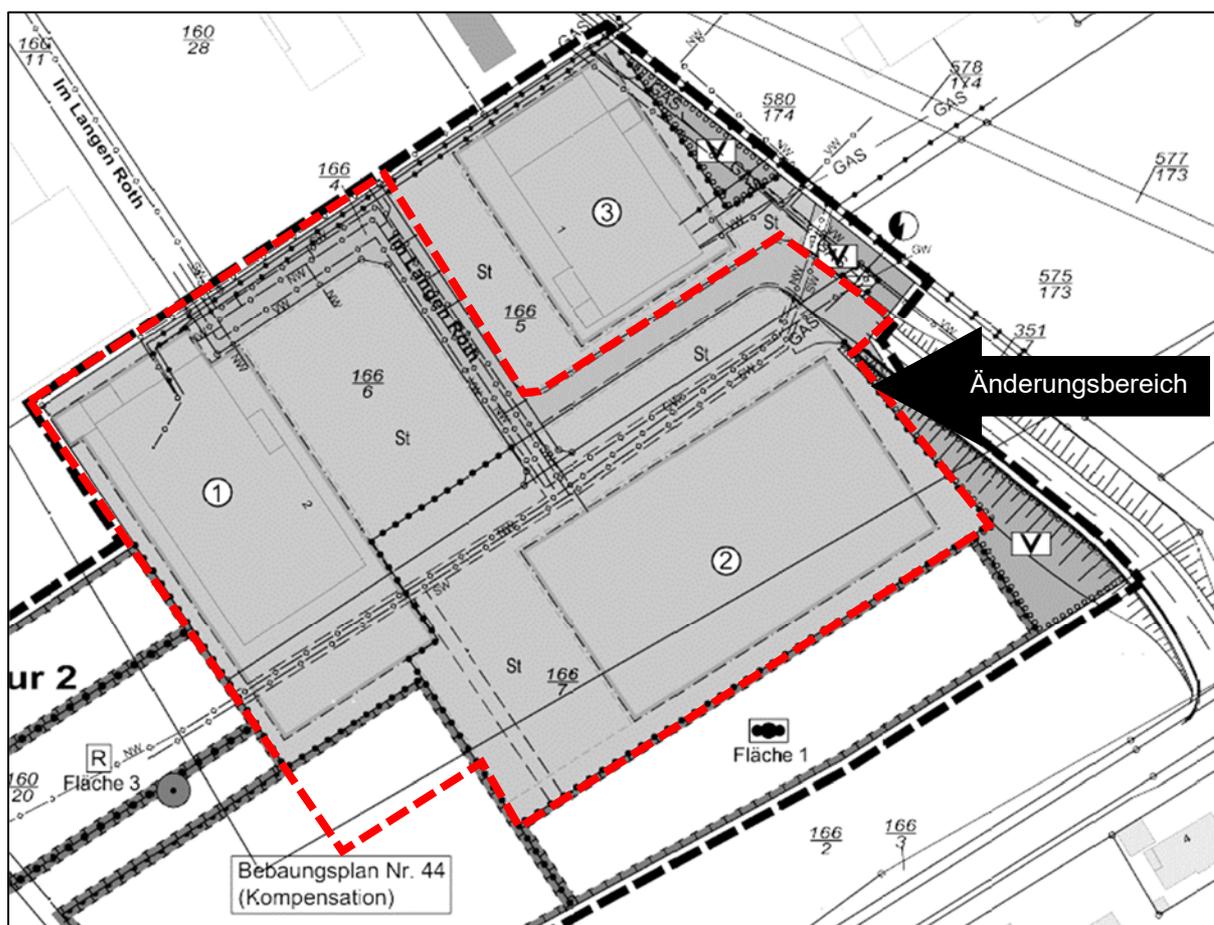
1.5 Verbindliche Bauleitplanung und städtebauliche Konzeption

Der bisher für den Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ – 2. Änderung setzt ein Sondergebiet „Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel“ sowie für den Erweiterungsbereich der bestehenden Rewe-Filiale eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest, welche nun zusätzlich um rd. 700 qm als Sondergebiet festgesetzt werden soll.

Entsprechend wird das Baufenster im Osten nach Süden erweitert, um die Erweiterungsmaßnahme bauplanungsrechtlich vorbereiten zu können. Darüber hinaus wird der östliche Geltungsbereich mit dem Standort der Firma Aldi in den Plan einbezogen, um die Erweiterung der Verkaufsfläche entsprechend festsetzen zu können. Die bestehende Baugrenze in diesem Bereich ist dafür bereits ausreichend dimensioniert und erfährt keine Veränderung.

Die im Norden der Sondergebiete befindlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Darstellung der gesicherten Erschließung ebenfalls zeichnerisch übernommen.

Ausschnitt bisher rechtskräftiger Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Heringen (Werra)

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan vor allem auf bereits bebaute Bereiche erstreckt und nur einen geringen zusätzlichen Eingriff von rd. 700 qm vorbereitet, entspricht die Planung weitgehend den oben genannten Vorgaben, wodurch auf eine weitergehende Alternativenbetrachtung verzichtet werden kann.

1.7 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären.

Durch die Planaufstellung wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher als zielführend und zulässig erachtet.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Davon unbenommen ist die Festsetzung von Ersatzflächen für die kleinflächige Inanspruchnahme der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Geltungsbereiches.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Heringen (Werra).

2. Inhalt und Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Alle für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung aufgehoben und ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planziel und dem bereits vorhandenen baulichen Bestand setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der (SOE) sind zulässig: Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.100 qm (inkl. 50 qm Backshop) (Ifd. Nr. 1) sowie ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.300 qm (Ifd. Nr. 2).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die

Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Grundflächenzahl wird vorliegend mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf bis zu 0,9 ist für die Anlage von Stellplätzen zulässig, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster

Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird vorliegend in Kombination mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ($Z=1$) ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Diese beiden Festsetzungen entsprechen dem bisherigen Planungsrecht und werden vorliegend aufgegriffen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen mit mehr als 50 m sind somit, entsprechend dem Planungsziel „Einzelhandel“ mit seinen typischen Gebäudeformen, zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, die sich an den geplanten und vorhandenen Baukörpern orientieren und Spielraum für die nachfolgenden Objektplanungen lassen.

2.4 Flächen für Stellplätze und Verkehrsflächen

Die bestehenden Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze bestandsorientiert festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt zum Nachweis der gesicherten Erschließung die Integration der Straßenverkehrsflächen in der Plankarte mitsamt der Übernahme der im Plangebiet bekannten Infrastrukturleitungen.

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

Als eingriffsminimierende Festsetzungen im Hinblick auf den Natur- und Wasserhaushalt sowie zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung im Plangebiet werden unter Berücksichtigung des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes folgende Bestimmungen getroffen:

Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).

Die als Verkehrsbegleitgrün zu gestaltenden Flächen im Bereich von Stellplatzanlagen sind mit bodendeckenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (analog Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt geltenden Fassung). Die Pflanzstreifen dürfen für die Anlage von Zugängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Innerhalb des Sondergebietes gilt es je sechs Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenempfehlungen zu pflanzen um eine Mindestbegrünung und -beschattung der Stellplätze und eine positive Wirkung des Ortsbildes zu erzielen.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Da im Bereich der Straße *Im Langen Roth* Böschungen vorhanden sind, wird auch entsprechend in Bezug auf den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Im Plangebiet zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern hat in ortstypischen ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Bei der Farbgebung der baulichen Anlagen (Fassaden) werden im Sinne einer harmonischen und ortsüblichen Integration in das Orts- und Landschaftsbild grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter

Zu Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Orts- und Landschaftsbildes sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Grundstücksoberfläche zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. An den Zu- und Ausfahrten auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen, so dass die maximal zulässige Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit ggf. nicht ausgeschöpft werden kann.

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind aus den vorstehend genannten Gründen ebenfalls gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

4.2.1 Tiere und Pflanzen

Der Plangebietsraum befindet sich im Siedlungsbereich von Heringen (Werra) und ist durch feuchte Standortverhältnisse geprägt. Südlich des Plangebietes besteht ein aufsteigender Hangbereich, an dessen Hangfuß ein oberirdisches Gewässer verläuft und im weiteren Gewässerverlauf in die Werra mündet. Durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Ried“ und seiner Änderungen sind Teilbereiche bereits bebaut. Die restlichen unbebauten Bereiche wurden als Kompensations- bzw. Ausgleichs- und als Grünflächen für die genannten Bebauungspläne festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauung für die vorliegende Planung setzt sich im Wesentlichen aus bebauten und versiegelten Bereichen (Gebäude des Einzelhandels mit Stellflächen) zusammen. Auf den Stellflächen verteilen sich mehrere Baumpflanzungen. Um das bestehende REWE-Gebäude bestehen dichte Anpflanzungen von *Cotoneaster* und *Symphoricarpos* (nicht heimische Gehölzarten) zwischen denen sich wenige junge Bäume (heimische Arten) durch Selbstausbreitung etabliert haben.

Südlich des REWE-Gebäudes verläuft eine aufgeschüttete Versorgungstrasse, auf der eine rudereale, artenarme Vegetation trockener Standorte wächst. Daran südlich angrenzend befindet sich eine feuchte Grünfläche. Diese setzt sich aus einer Feuchtbrache zusammen, die nach Süden in eine Feucht/Nasswiese übergeht.

Auf der feuchten Grünfläche, die im Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauung liegt, befinden sich wenige Sträucher und junge Bäume. Die Gehölze setzen sich im Wesentlichen aus dem Weißen Hartriegel (*Cornus alba*) - einer nicht heimischen invasiven Art (invasiver Neophyt) - zusammen,

Für 2021 sind weitere Kartierungen der Vegetation vorgesehen. Die Nachkartierung soll vor allem Aufschluss bringen, inwieweit der vorgesehene Eingriff in die südlichen Feuchtwiesen (nach § 30 gesetzlich geschütztes Biotop) reicht.



Angrenzendes Gewässer entlang des Hangfußes



Stellflächen im Plangebiet



Bepflanzung am REWE



Feuchte Grünfläche im Plangebiet

4.2.2 Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Plangebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Ried“ im Jahr 2017 auf der noch unbebauten Grünfläche im Südosten das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculea nausithous*; FFH-Art nach Anhang IV) nachgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde auf dieser Grünfläche mit dem Bescheid von der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.07.2017 „Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. Satz 3 BNatschG zur Befreiung von dem Verbot zur Beeinträchtigung besonders geschützter Lebensräume und gemäß § 44 für besonders geschützte Arten *Maculea nausithous*“ Maßnahmen zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auferlegt:

Auf Teilflächen im Gebiet auf denen Wiesenknopfpflanzen vorkommen wird ein Mahdregime durchgeführt, dass die Reproduktion des Wiesenknopfameisenbläulings fördert. Die Flächen werden zu diesem Zweck:

1. *In der Zeit vom 15.06. – 25.08. nicht gemäht oder beweidet (Die Flächen unterliegen in der Zeit von Anfang Juni bis August einer Nutzungssperre)*
2. *Nicht gedüngt.*
3. *Nicht melioriert (Bodenbearbeitet).*
4. *Nicht abgeschleppt.*
5. *Nicht bei feuchter Witterung beweidet.*

Für 2021 sind weitere faunistische Untersuchungen vorgesehen, die unter anderem ein mögliches Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Plangebiet und auf den angrenzenden

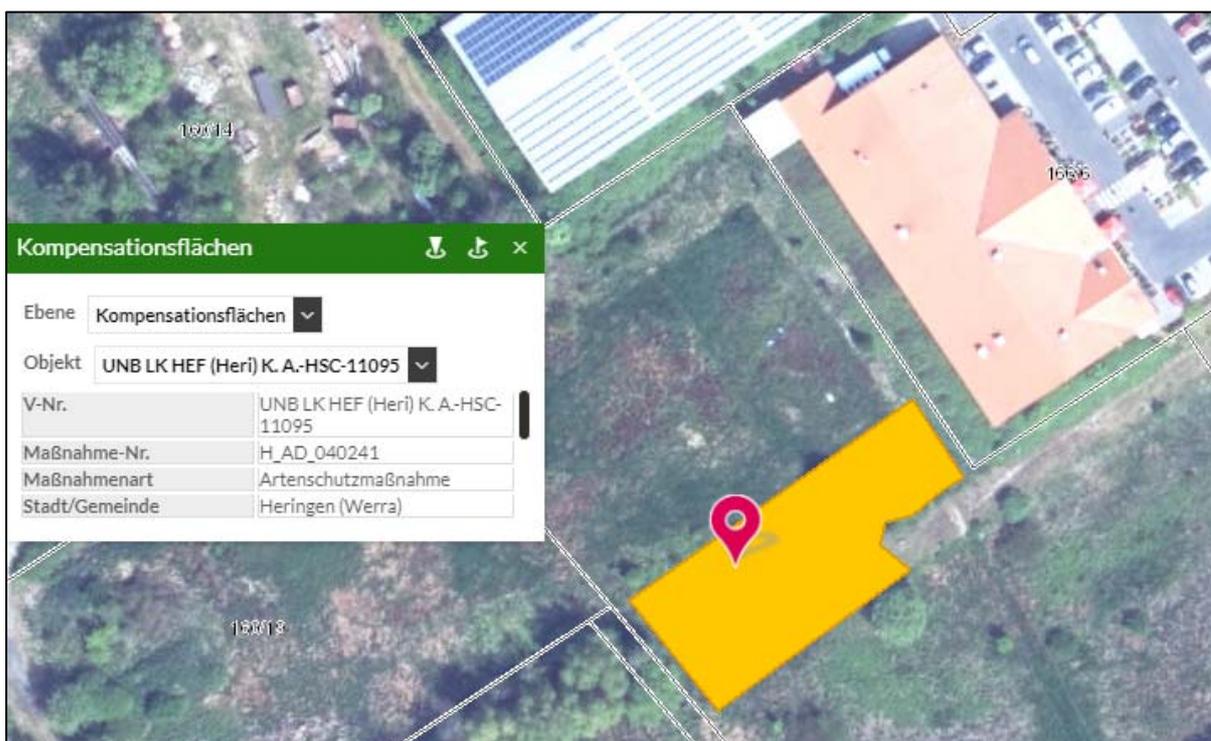
Grünflächen überprüfen werden. Werden artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang der vorliegenden Bebauungsplanung festgestellt, wird der notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausgleich vor Satzungsbeschluss geregelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange bezüglich des Ameisenbläulings wurden am 03.05.2021 bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Plangebiet besprochen und mögliche Lösungsansätze anvisiert:

- Für die Umsetzung der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung ist auf der Grünfläche ein Vergrümmungsmahd ab Ende Mai / Anfang Juni 3-mal monatlich durchzuführen. Vor der Durchführung einer Vergrümmungsmahd ist im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Werden bei der faunistischen Untersuchung Ameisenbläulinge im Plangebiet und/oder auf den angrenzenden Grünflächen festgestellt, werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine mögliche Ausgleichsmaßnahme für den Ameisenbläuling wäre z.B. das Umpflanzen des Großen Wiesenkopfes aus dem Plangebiet auf die angrenzenden Grünflächen. Ein hierfür potenzieller Bereich bietet die bereits als Kompensationsfläche festgesetzte westlich angrenzende Fläche. Diese wird im Natureg-Viewer (HLNUG 2021) als Kompensationsfläche für Artenschutzmaßnahmen (Entwicklungsziel Feuchtwiese) dargestellt und wurde bislang noch nicht umgesetzt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft (vgl. Kap. 4.3.1) bislang ausgeschlossen werden. Werden jedoch durch die faunistischen Erhebungen 2021 noch nicht beachtete artenschutzrelevante Belange ersichtlich, sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend den Erfordernissen zu erweitern.

Darstellung der angrenzenden festgesetzten Kompensationsfläche für Artenschutzmaßnahmen



Quelle: www.natureg.hessen.de (HLNUG 2021)

4.2.3 Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Boden im Plangebiet ist in den Bereichen der Bebauung stark anthropogen überprägt. Das Plangebiet befindet sich auf etwa 216 m ü. NHN und ist weitgehend eben.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Böden als Braunerden, örtl. Podsol-Braunerden und Pseudogley-Braunerden charakterisiert werden können. Aufgrund der historischen und aktuellen Nutzung sind vollständige, aus natürlichen Prozessen entstandene Bodenprofile durch die anthropogene Überprägung nur in sehr geringem Umfang südlich des bestehenden Rewe-Marktes zu erwarten.

Hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung stellt der BodenViewer Hessen aufgrund der anthropogenen Überformung und Nutzung für den bereits bebauten Teil des Plangebietes keine Daten und Informationen zur Verfügung. Der in Rede stehende Erweiterungsbereich wird mit der Wertstufe 2 – gering – bewertet. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch das Planvorhaben werden daher als gering bewertet.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen dennoch die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUENV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer geringen Neuversiegelung und Verdichtung der bisher unversiegelten Flächen. Die Folgen auf die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) im Plangebiet sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes jedoch als gering zu werten.

4.2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dem Plangebiet kann keine Erholungsfunktion zugesprochen werden. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind zudem nicht zu erwarten.

4.2.5 Landschaft

Es sind durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in diesem Bereich zu erwarten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Natureg-Nr. 2636002, Auenverbund Werra befindet sich in rund 220m nördlich des Plangebietes. Durch das Vorhaben sind jedoch keine negativen Wirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

4.2.6 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

4.2.7 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung lässt keine nachteiligen Emissionen erwarten. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

4.2.8 Schutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Natureg-Nr. 2636002, Auenverbund Werra befindet sich in rund 220m nördlich des Plangebietes. Durch das Vorhaben sind jedoch keine negativen Wirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Das Naturschutzgebiet Nummer 1632002 bzw. FFH-Gebiet Nummer 5026-301 *Rohrlache von Heringen*, das Vogelschutzgebiet Nummer 5026-402 *Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra* befinden sich in rund 530m nördlich des Plangebietes. Auch auf diese ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Die Schutzziele werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Im Vorhabenbereich sind zudem keine Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Sonstige Schutzgebiete (z. B. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind nicht bekannt.

4.2.9 Biotopschutz

Im Jahr 2017 wurden auf den Grünflächen im Südosten des Plangebietes Feuchtwiesen/Nasswiesen, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope darstellen, festgestellt. Nach Norden geht die Feuchtwiese in eine ausdauernde Ruderalflur feuchter Standorte (Feuchtbrache) über. Eine genaue Abgrenzung zwischen dem geschützten Biotop und der Feuchtbrache wurde bei der floristischen Kartierung 2017 nicht durchgeführt. Es sind daher weitere Biotopkartierungen in 2021 vorgesehen, um den genauen Umfang des geplanten Eingriffes in das gesetzlich geschützte Biotop zu quantifizieren. Werden im geplanten Eingriffsbereich gesetzlich geschützte Biotope festgestellt, wird bei der Umsetzung der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung ein biotopschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Die biotopschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurden am 03.05.2021 mit Herrn Dittmar von der Unteren Naturschutzbehörde Hersfeld-Rotenburg besprochen.

Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, den ggf. erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleich für den teilweisen Eingriff in die südlich angrenzende Kompensationsfläche vor Satzungsbeschluss über eine Vereinbarung zwischen der Stadt, der Bauherrschaft und der Unteren Naturschutzbehörde abschließend zu regeln, so dass der Vollzug des Bebauungsplanes und die Einhaltung der arten- und biotopschutzrechtlichen Vorgaben gewahrt wird.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung

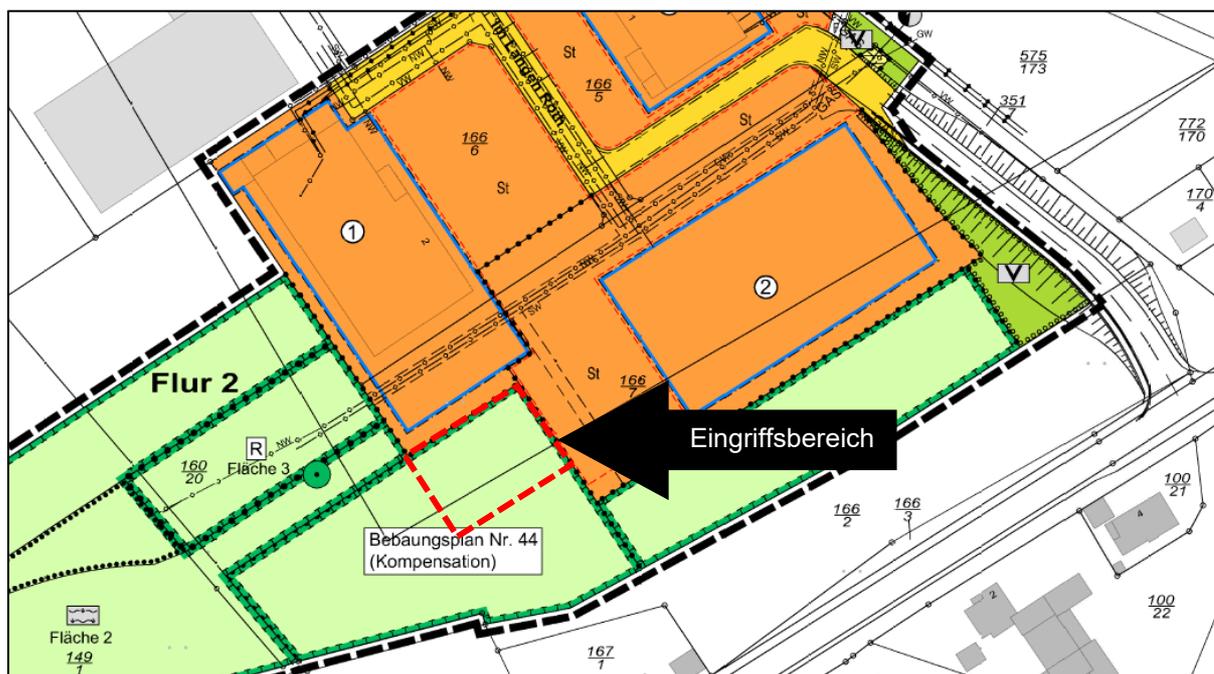
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Für den unbebauten Bereich im Südosten des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ 2. Änderung eine Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzt:

Auf dieser Fläche sind je 5 m² je ein 1-jähriges bewurzelter Steckholz (80-120 cm hoch) der Grauweide (Salix cinerea) oder der Mandelweide (Salix triandra) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt so auszuführen, dass jeweils abwechselnd eine Grauweide und eine Mandelweide gepflanzt wird. Die Steckhölzer sind mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Fläche ist 4-mal im Jahr zu mähen. Die Steckhölzer sind von Bewuchs freizuschneiden.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Ried“ 2. Änderung im Jahr 2017 wurde in diesem Bereich eine Feuchtwiese (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) in Übergang zu Feuchtrachen festgestellt, die einen Bestand des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) aufwies (vgl. Kap. 4.2.9 Biotopschutz). Die damit verbundene faunistische Untersuchung konnte das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*; FFH-Art nach Anhang IV) nachweisen. Um eine damalige Bebauung in Teilbereichen des Habitats des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings umzusetzen, wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg eine Ausnahmegenehmigung beantragt, die genehmigt wurde. Mit dem Bescheid vom 13.07.2017 „Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. Satz 3 BNatSchG zur Befreiung von dem Verbot zur Beeinträchtigung besonders geschützter Lebensräume und gemäß § 44 für besonders geschützte Arten *Maculinea nausithous*“ wurden für die restlichen Grünflächen, auf denen der Große Wiesenknopf vorkommt, Maßnahmen zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auferlegt (vgl. Kap. 4.2.2 Artenschutzrechtliche Aspekte).

Darstellung zusätzlicher Eingriff



Quelle: Stadt Heringen (Werra)

Entwurf – Planstand: 27.04.2021

Für den vorliegenden geplanten Eingriff in einen Teilbereich, der als Kompensationsfläche festgesetzt wurde, ist für die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Flächenausgleich erforderlich. Ob zudem ein biotopschutz- und/oder artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wird, kann erst nach weiteren für 2021 vorgesehenen faunistischen und floristischen Untersuchungen abschließend festgestellt werden.

Im Rahmen der Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft definiert, welche ggf. vor Satzungsbeschluss erweitert und über vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt, der Bauherrschaft und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert werden, so dass der Vollzug des Bebauungsplanes und die Einhaltung der arten- und biotopschutzrechtlichen Vorgaben gewahrt werden:

Für die Umsetzung der Planung sind die nachfolgenden **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft** sowie die Richtlinie **RAS-LP 4** „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die **DIN 18920** „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Beschreibung
1	Maculinea – Vergrümmungsmahd (CEF-Maßnahme)	Vor Baubeginn ist auf der Grünfläche im Plangebiet eine Vergrümmungsmahd ab Ende Mai / Anfang Juni 3-mal monatlich durchzuführen. Vor der Durchführung einer Vergrümmungsmahd ist <u>im Vorfeld</u> eine Ausnahmegegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
2.	Umpflanzung des Großen Wiesenknopfes (CEF-Maßnahme)	Wird bei der faunistischen Untersuchung 2021 im Plangebietsraum der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen, sind die im Plangebiet vorkommenden Bestände an Großen Wiesenknopf auf geeignete Bereiche der angrenzenden Grünflächen umzupflanzen (z.B. Plaggen). Die Umpflanzung ist als vorläufige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vor Baubeginn durchzuführen.
3.	Rodung von Gehölzen	Werden Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen für die Umsetzung der Planung erforderlich, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 30. September und 1. März durchzuführen, um Konflikte mit Brutvögeln (Störung des Brutgeschäfts durch Baulärm und -bewegungen) auszuschließen. Außerhalb dieses Zeitraums ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
4.	Baufeldeinrichtung	Das Baufeld sowie die Baustelleneinrichtungsflächen sind sichtbar abzustecken bzw. abzusperren (z.B. Bauzaun). Als Baustelleneinrichtungsflächen sind befestigte / teilbefestigte Flächen zu nutzen.
5.	Baumschutz	Im Rahmen der Baufeldeinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind die angrenzenden Gehölze mit einer standortfesten Absperrung (z.B. Bauzaun) ausreichend vor baulich bedingten Eingriffen zu schützen. Das Lagern und Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien oder Boden am Baum und im Wurzelbereich der Bäume ist nicht gestattet.

6.	Schutz der angrenzenden Biotope	<p>Im Rahmen der Baufeldeinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind die angrenzenden Grünlandflächen – insbesondere die gesetzlich geschützten Biotope - mit einer standortfesten Absperrung (z.B. Bauzaun) ausreichend vor baulich bedingten Eingriffen zu schützen.</p> <p>Das Lagern und Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien oder Boden ist auf den angrenzenden Grünflächen nicht gestattet.</p>
7.	Bodeneingriffe	<p>Vor den ersten Bodeneingriffen (Bodenabtrag, -auftrag, Befahrung) ist die Fläche durch eine fachkundige Person auf mögliche vorhandene Reptilien und Amphibien zu überprüfen.</p>
8.	Ökologische Baubegleitung	<p>Die Durchführung und Kontrolle der Maßnahmenumsetzungen sind durch eine fachkundige Person (ökologischer Baubegleiter) zu begleiten.</p>

5. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, jedoch grenzt südlich und südwestlich eine Grabenparzelle (Flst. 373/1) an. Die Gewässerrandstreifen werden durch die Neuausweisungen nicht tangiert.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

6.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Sondergebiet sind bereits Abwasseranlagen im Plangebiet vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau

Der Stadt Heringen liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Plangebiet hat untertägiger Bergbau stattgefunden. Bei Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind an den geplanten Gebäuden baulich Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Das betroffene Gebiet wird von Bergwerksfeldern der K+S Kali GmbH, 34117 Kassel überdeckt.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung zur Beachtung durch die Bauherren/Vorhabenträger empfohlen werden:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens

so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“.

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

9. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

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

11. Denkmalschutz

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

12. Sonstige Infrastruktur

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführungen vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

EnergieNetz Mitte

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen, die in der Plankarte übernommen und dargestellt wurde. Bei evtl. geplanten Baumpflanzungen sind die Standorte und Baumarten unbedingt mit der EnergieNetz Mitte abzustimmen. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen wird um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen Fassung gebeten. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit dem RegioTeam in Bebra (Tel.: 06622 92110) erforderlich, damit die ausführende Baufirma vor Ort auf evtl. Gefahrenstellen hingewiesen werden kann. Dies gilt insbesondere beim Aufstellen von Baukränen und ähnlichen Baumaschinen.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

13.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Heringen, Fachbereich 3 – Bauen, Obere Goethestraße 17, 36266 Heringen (Werra), während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

13.3 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Heringen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

14. Bodenordnung

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

15. Kosten

Der Stadt Heringen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

16. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	15.014 m²
Sondergebiete	13.470 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.544 m ²

17. Anlagen und Gutachten

- Auswirkungsanalyse- Erweiterung des Rewe- / Aldi-Lebensmittelmarktes in 36266 Heringen (Werra), BBE Handelsberatung, Stand: 05/2020
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a BauGB i.V.m. §7 UVPG

Planstand: 27.04.2021

Projektnummer: 20-2352

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de