

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“

Vorbemerkung

Die Firma EDEKA beabsichtigt die Verlagerung des gegenwärtig im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässigen Lebensmittel- und Getränkemarkts in den Bereich nördlich der Theodor-Heuss-Straße sowie damit einhergehend die Vergrößerung des Gesamtverkaufsflächenumfangs von insgesamt rd. 900 m² auf künftig rd. 1.995 m². Wegen des auslaufenden Mietvertrags und, damit zusammenhängend, der Gefahr der Marktschließung wurde nach einem geeigneten Standort außerhalb der Gewerbegebiete gesucht. Es liegt ebenso im Interesse der Stadt Neu-Anspach, das bisherige Niveau zu halten und keinen Attraktivitätsverlust zu erleiden. Vorgesehen ist daher die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit integriertem Getränkemarkt und ausreichendem Stellplatzangebot. Der südliche, zur Us orientierte Abschnitt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dient u.a. der Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs. (Bereich A - Vorhabenbezogen). Ergänzend beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach, im östlichen Teil ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO auszuweisen (Bereich B).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung vom 07.02.2018 beschlossen, die Grundsatzentscheidung vom 21.07.2015 fortzuschreiben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA“ gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Us, Stadtteil Anspach“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB aufzustellen.

Planziele sind die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.995 m² einschließlich der dazugehörigen Stellplätze (VEP), der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO. Das insgesamt rd. 3,1 ha große Plangebiet liegt südlich der Theodor-Heuss-Straße (L 3270).

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert.

Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 12.12.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Neu-Anspach sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 16.11.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, Juni 2020
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, 23.04.2018
- Baugrunderkundung, geotechnische Beratung und umwelttechnische Untersuchungen, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 55131 Mainz, 11.06.2018
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, 10.12.2015
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik, 67098 Bad Dürkheim, 23.01.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Juni 2020

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,1 ha im Osten von Neu-Anspach. Der Bebauungsplan „EDEKA“ ist in zwei Baugebiete unterteilt. Der östliche Teilbereich stellt eine angebotsorientierte Planung eines Gewerbegebiets dar, während im Westen die vorhabenbezogene Planung eines Sondergebiets für den Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes vorgenommen wird. Die Planung für den Markt umfasst rd. 1,28 ha, davon sind rund 0,35 ha Ausgleichsfläche. Die Erschließung erfolgt direkt von der L 3270, die im Bereich der Anschlussstelle entsprechend angepasst wird und daher ebenfalls Teil des Plangebiets ist.
- Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN im Offenlandbereich zwischen Neu-Anspach und Westerfeld, welcher von mittelgründigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart geprägt wird. Die Böden im Plangebiet haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Bodenfunktionen. Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe. Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden

und damit die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser gering; Speicherpotenzial und Puffervermögen sind dagegen durch den vorhandenen Löss relativ hoch.

- Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch Grünland und eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Nach Norden und Osten schließen sich Gebüsch- und Heckenstrukturen an und grenzen das Gebiet von der Landstraße ab. Diese Biotopstrukturen werten das Gebiet auf und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa, die in diesem Bereich einen relativ naturnahen Gewässerrand mit Ufergehölz aufweist. Die Usa bzw. ihr Gewässerrandstreifen liegen nicht im Geltungsbereich.
- Die tierökologischen Untersuchungen im Plangebiet wurden in den Jahren 2016 und 2018 durchgeführt. Dabei wurden neben den Fledermäusen und der Avifauna auch Reptilien, Haselmäuse sowie Heuschrecken und Tagfalter untersucht. Haselmäuse und Reptilien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden insgesamt zehn Tagfalter-Arten und fünf Heuschrecken-Arten gefunden. Darunter auch der Wiesengrashüpfer, die Große Goldschrecke und die Sumpfschrecke. Diese Arten werden in der Roten Liste von Hessen als gefährdet geführt. Im Plangebiet wurden insgesamt neun verschiedene Fledermausarten aufgenommen. Beschränkt man sich bei der Untersuchung der Fledermäuse auf die Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so ist festzuhalten, dass diese Flächen überwiegend als Jagdlebensraum anzusehen sind. Im Ergebnis ist für alle vorkommenden Fledermäuse einheitlich festzustellen, dass ein artenschutzrechtlich relevanter Verlust von Zufluchtsstätten ausgeschlossen werden kann. Nicht ausgeschlossen ist eine individuelle Gefährdung einzelner Tiere im Zuge der Fällarbeiten, daher sind hier Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Jagdlebensraum der Tiere bleibt in Form der Usa-Aue und der benachbarten Offenlandschaft erhalten. Es wurden insgesamt 32 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, von denen 19 im Plangebiet als Brutvogel einzustufen sind. Das erfasste Spektrum reicht von Baum- und Gebüschbrütern der Siedlungs- und Siedlungsrandlagen (Finken, Sperlinge, Grasmücken) über Gehölzbewohner (Buntspecht) bis hin zu „reinen“ Offenlandarten wie Goldammer und Feldlerche. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von Star, Kuckuck, Feldsperling, Feldlerche, Goldammer und Neuntöter. Wie diese Ausführungen verdeutlichen, stellt das Plangebiet für vergleichsweise viele Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität ist daher die empfohlene Kompensationsmaßnahme umzusetzen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine CEF-Maßnahme für ein betroffenes Brutpaar der Feldlerche durchzuführen. Hierfür wird der Ackerschlag auf Flst. 42 in Flur 21 der Gemarkung Anspach (15.006 m²) in extensiver Form zur Förderung der Offenlandarten bewirtschaftet.
- Bei der Bewertung des Eingriffs für das Ortsbild ist zu berücksichtigen, dass sich die Wahrnehmung der Usa-Aue mit Blick von der L 3270 aufgrund der Geländemodellierung und der Gebäude verändern wird, da die Sicht auf die tiefergelegene Aue mit ihren Gehölzen eingeschränkt wird. Der Erhalt bzw. die Entwicklung standorttypischer Biotope in der Usa-Aue durch Berücksichtigung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich ist aus Sicht des Landschaftsschutzes zu begrüßen.
- Trotz der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, wo extensiv genutztes Feuchtgrünland (Sumpfdotterblumenwiese) entwickelt werden soll, verbleibt für das gesamte Vorhaben ein Kompensationsdefizit von rd. 217.300 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Hingewiesen wird auf die Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße (§ 23 HStrG), das Abstimmungserfordernis der Planung für die neue Einmündung an die Landesstraße L 3270, das Erfordernis zur Erstellung einer Verwaltungsvereinbarung sowie der Hinweis auf die geltenden Richtlinien zur Bepflanzung und darauf, dass evtl. Mehrkosten für Unterhaltung und Erhaltung der zusätzlichen Flächen und ggf. Signalisierung der klassifizierten Straße gemäß den geltenden Ablöseeinrichtungen abzulösen sind. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Des Weiteren bestehen seitens Hessen Mobil gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Neu-Anspach keine weiteren Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange wurden im Rahmen der Vorabstimmungen bezüglich dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Diese Zustimmung ist gültig solange keine Veränderungen an Straßen, die in der Baulast der Straßenverwaltung liegen, vorgenommen werden.
- Anregungen zu einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen z.B. im Hinblick auf Pflanzqualitäten und Arten sowie zum Umweltbericht und zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung von Stützmauern. Abstimmung des fünfjährigen Monitorings und der Zusendung eines jährlichen Kurzberichts an die UNB.
- Aufnahme von Empfehlungen zur Beleuchtung
- Aufnahme von Empfehlungen und Hinweisen aus abfallwirtschaftlicher Sicht
- Hinweise der Versorgungsträger (Deutsche Telekom Technik GmbH, Syna GmbH und Netzdienste RheinMain GmbH) auf bestehende Leitungen und die Einbeziehung in die weitere Planung wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -umsetzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen und Hinweise nicht berücksichtigt:

- Anregung zum Verzicht auf das festgesetzte Gewerbegebiet, da noch keine konkrete Nachfrage vorläge und auf die Planung insgesamt.
- Anregung zur Anlage von Amphibienteichen an Stelle einer Feuchtwiese

- Aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch sowie regionales Image vorgebracht. Diese Stellungnahmen wurden in den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020 und 03.12.2020 einer Abwägung zugeführt.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

Alternative Standorte sind aufgrund der Planung in einer bestehenden Situation keine bekannt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach am 03.12.2020 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.