

**Bebauungsplan I / 4**  
**„Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel –**  
**Eisenacher Straße“**

-

**1. Änderung**

**Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl**

**Begründung**

**- ENTWURF -**

Erarbeitet im Auftrag von:



**Gemeinde Wildeck**

Eisenacher Straße 98  
36208 Wildeck-Obersuhl

**Wölfersheim, August 2018**



**REGIOKONZEPT**

Biedrichstraße 8c    Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40    mail@regiokonzept.de  
61200 Wölfersheim    Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60    www.regiokonzept.de

**Auftraggeber:**



**Gemeinde Wildeck, Gemeindevorstand**

Eisenacher Straße 98  
36208 Wildeck-Obersuhl  
Tel.: (06626) 92 00 - 0  
Fax: (06626) 92 00 - 50  
E-Mail: [gemeinde@wildeck.de](mailto:gemeinde@wildeck.de)  
Homepage: [www.wildeck.de](http://www.wildeck.de)

**Auftragnehmer:**



**REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG**

Biedrichstraße 8c  
61200 Wölfersheim  
Tel.: (06036) 98936 - 40  
Fax: (06036) 98936 - 60  
E-Mail: [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)  
Homepage: [www.regiokonzept.de](http://www.regiokonzept.de)

**Projektleitung:** Dr. Heiko Sawitzky

**Bearbeitung:** Dipl.-Biol. Sylvia Lang  
Dipl. Ing. Julia Leffler

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebiets .....	2
2.2	Nutzung .....	2
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Ausweisungen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	2
3.2	Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 .....	2
3.3	Flächennutzungsplan .....	3
3.4	Landschaftsplan .....	3
3.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	3
3.6	Schutzgebiete nach Wasserrecht .....	4
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Erläuterung des Vorhabens .....	4
4.2	Ziele der Planung .....	4
4.3	Flächenbilanz .....	5
4.4	Darstellung der Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans .....	5
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
5.1	<b>Geänderte Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.1.3	Überbaubare Fläche .....	7
5.1.4	Stellplätze .....	7
5.2	<b>Von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffene Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2.2	Bauweise .....	7
5.2.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
5.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ....	8
5.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
<b>6</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>9</b>
6.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
6.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....	10
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>11</b>
7.1	Erschließung - Verkehr .....	11
7.2	Erschließung - Ver- und Entsorgung/ Infrastruktur .....	11

<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>11</b>
<b>8.1</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>11</b>
<b>8.2</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>8.3</b>	<b>Denkmalpflege .....</b>	<b>12</b>
<b>8.4</b>	<b>Deutsche Bahn.....</b>	<b>12</b>
8.4.1	Immissionen (elektrifizierte Strecken) .....	12
8.4.2	Oberflächen- und Sonstige Abwässer .....	12
8.4.3	Vorhandene Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG .....	12
8.4.4	Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen.....	12
8.4.5	Oberleitung .....	13
8.4.6	Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin .....	13
<b>8.5</b>	<b>Energieversorger .....</b>	<b>13</b>
8.5.1	Gas .....	13
8.5.2	Strom.....	13
<b>8.6</b>	<b>Grundwasserschutz und Wasserversorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>8.7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>8.8</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>8.9</b>	<b>Löschwasserversorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>8.10</b>	<b>Niederschlagswasser .....</b>	<b>15</b>
<b>8.11</b>	<b>Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>QUELLENANGABEN .....</b>	<b>17</b>
<b>9.1</b>	<b>Gesetze, Richtlinien und Verordnungen .....</b>	<b>17</b>
<b>9.2</b>	<b>Verwendete Literatur .....</b>	<b>17</b>
<b>9.3</b>	<b>Internetquellen.....</b>	<b>18</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Am 20.03.2017 wurde der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“, Gemarkung Obersuhl, öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat folglich in Kraft. Wesentlicher Aspekt war die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Lebensmittel und Getränkemarkt“, um die Erweiterung eines bereits im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung soll ebendieser aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ dahingehend geändert bzw. ergänzt werden, dass neben der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränkemarktes auch ein Drogeriemarkt auf dem Gelände erbaut bzw. eingerichtet werden darf.

In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt, in dem folgende Zulässigkeiten durchführbar sind:

- Gesamtverkaufsfläche 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF)

davon:

- Lebensmittelmarkt 1.150 m<sup>2</sup> VF
- Getränkemarkt 500 m<sup>2</sup> VF
- Bäcker 100 m<sup>2</sup> VF

Nun soll die Möglichkeit gegeben werden, das Sortimentsangebot dahingehend zu ergänzen, dass zusätzlich auch ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche vom 650 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans zulässig sein soll. Hierfür ist das bisherige „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ in ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ zu ändern und eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche „Lebensmittel- und Getränkemarkt“ sowie „Drogeriemarkt“ zu ergänzen. Da der Drogeriemarkt im Süden des Plangebietes eingeordnet werden soll, ist zudem das bisherige Baufenster entsprechend zu erweitern. Die Gesamtverkaufsfläche im Gebiet beläuft sich nach der Änderung auf 2.400 m<sup>2</sup>.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nicht verändert und bleibt somit entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht kann die Erweiterung des Sortimentsangebots an einem bereits bestehenden Einzelhandelsstandort befürwortet werden, da das Angebot der (fußläufigen) Nahversorgung um das Sortiment Drogeriewaren sinnvoll ergänzt wird und es bislang kein vergleichbares Angebot im näheren Umfeld gibt.

Das Vorhaben kann gem. § 13a BauGB behandelt werden, da die Bebauungsplan-Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Somit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt

werden. Gem. § 13 (3) BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## **2 Bestand**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Westen des Wildecker Ortsteils Obersuhl. Im Westen und im Osten grenzt jeweils Wohnbebauung an, im Norden verläuft die Bahntrasse „Bebra – Eisenach“ und im Süden grenzt die Landstraße (L) 3251 an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9.588 m<sup>2</sup> und beinhaltet die folgenden Flurstücke: Gemarkung Obersuhl, Flur 7, Nr. 73/3, 73/4, 74/3, 74/4, 78/13, 78/15, 93/2, 195/73, 196/73 und tlw. 72/2 und 78/14.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Eisenacher Straße, die dann nach Osten hin in den Ortskern und nach Westen mit der L 3251 Richtung Bosserode führt.

### **2.2 Nutzung**

Das Plangebiet dient derzeit, wie schon weiter oben beschrieben, bereits als Nahversorgungsstandort. Neben dem bestehenden Supermarktgebäude, in welchem der Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie ein Bäcker untergebracht sind, befindet sich im Südwesten des Plangebietes noch ein Wohngebäude, welches aufgrund der Überplanung des Gebiets abgebrochen werden muss.

Die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches sind als solche angelegt und werden entsprechend gepflegt und unterhalten.

Die von den zuvor genannten Nutzungen ausgenommenen Flächen sind versiegelt und dienen als Stellplätze und zur Erschließung des Gebiets für Anlieferer sowie den Nutzern des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels.

Der Geltungsbereich übernimmt keine wichtige oder gar prägende Funktion in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.

## **3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen**

### **3.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2010) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Planung stehen somit keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen 2000 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000) stellt das Plangebiet in der Karte „Zustand und Bewertung“ als „ohne Untersuchung“ bezüglich der Strukturvielfalt der Raumtypen dar, mit dem Zusatzsymbol „B“ = Bebauter Bereich (> 50 ha). In der Entwicklungskarte sind für diesen Standort keine Eintragungen vorgesehen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im März 2017 wurde die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) rechtskräftig. Die ursprüngliche FNP-Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/4 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ als „gemischte Baufläche“ wurde durch die 24. Änderung des FNP in diesem Bereich geändert. Durch die Änderung ist das Plangebiet nun als „Baufläche Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen bzw. in der Plankarte als „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Diese Widersprüchlichkeit wird gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung dahingehend angepasst, dass der Geltungsbereich als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt wird. Mit dieser FNP-Darstellung entspricht dann auch die geplante erste Änderung des Bebauungsplans den Vorgaben des FNP.

### 3.4 Landschaftsplan

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 vor (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001). In der Karte 1 „Biototypen, Realnutzung“ ist das Plangebiet vorwiegend als „Mosaik von bebauten Flächen und privaten Grünflächen“ dargestellt. Außerdem befinden sich im Gebiet laut Landschaftsplan sowohl autochthone Laub- als auch allochthone Nadelbäume.

Im „Entwicklungsteil“ (Karte 2) des Landschaftsplans der Gemeinde Wildeck sind für das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung „Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes im Siedlungsbereich“, hier „Verbesserung der Durchgrünung bzw. Umwandlung vorhandener allochthoner Grünstrukturen der Siedlungsflächen (überwiegend standortfremde Nadelgehölze) in autochthone (einheimische) oder dorftypische Laub- und Obstgehölze“ vorgesehen.

### 3.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG. Zudem liegen keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (1987 ausgewiesen, Verordnung vom 05.12.1992, ca. 122 ha groß). Dieses liegt südwestlich Obersuhl im Auenbereich der Werra. Die südliche Begrenzung des NSG wird von der Landesgrenze zu Thüringen gebildet. Das genannte NSG ist in Teilen annähernd deckungsgleich mit den Gebietsgrenzen der beiden Natura 2000-Gebiete VSG „Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra“ (5026-402) und des gleichnamigen FFH-Gebiets „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (5026-350). Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 520 m. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Distanz der drei genannten Schutzgebiete zu dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

### 3.6 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil). Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr.13/1972, S. 608) ist zu beachten. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungsweisen.

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 4 Planung

### 4.1 Erläuterung des Vorhabens

Die Gemeinde Wildeck möchte den bestehenden Nahversorgerstandort in der Eisenacher Straße durch eine Erweiterung der Sortimentsstruktur stärken und ergänzen. Der Betreiber einer großen Drogeriemarktkette hat bereits sein immenses Interesse am Standort bekundet.

Mit der vorgesehenen max. VF von 650 m<sup>2</sup> würde der Drogeriemarkt nicht als großflächiger Einzelhandel eingeordnet werden müssen. Aufgrund jedoch der geplanten Ansiedlung direkt angrenzend zu dem bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie dem Bäcker wird das Vorhaben als großflächige Einzelhandelsagglomeration betrachtet. Die Ein-/ Ausfahrt sowie die Stellplätze sind gemeinsam zu nutzen, was ebenfalls für die Betrachtung einer Einzelhandelsagglomeration spricht.

Um das geplante Vorhaben besser bewerten zu können, insbesondere hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sowie die Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen, wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Wildeck, Ortsteil Obersuhl“ durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben, insbesondere aufgrund der begrenzten Größe, zu keinen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Wildeck und den Nachbarkommunen führen wird (GMA 2017).

Letztendlich wird mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die Möglichkeit geschaffen, den bestehenden Nahversorgungsstandort sinnvoll zu ergänzen, indem ein Drogeriemarkt zugelassen wird.

### 4.2 Ziele der Planung

- Erweiterung der bisher zulässigen Sortimentsstruktur um einen Drogeriemarkt.
- Das durch Flurstücksteilung entstandene Grundstück soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.
- Eine Bebauung des Grundstücks soll durch die Erweiterung des Baufensters ermöglicht werden.
- Durch die Festsetzungen soll das Grundstück flexibler nutzbar gemacht werden und die Bebauung sich in das nähere Umfeld einpassen.



### 4.3 Flächenbilanz

Tab. 1 Flächenbilanz der ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan

Flächengliederung	Planung (m <sup>2</sup> )
Sondergebiet „Einzelhandel“	7.628
Private Grünfläche	1.960
<i>Die „privaten Grünflächen“ sind zudem mit „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ belegt und untergliedern sich noch mal in:</i>	
- <i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Anpflanzen einheimischer Bäume und Sträucher in gelenkter Sukzession</i>	1.669
- <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	170
- <i>„Private Grünflächen“ ohne zusätzliche Belegung</i>	121
<b>Gesamt</b>	<b>9.588</b>

### 4.4 Darstellung der Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes führt neben einer Erhöhung der Standortattraktivität aller Voraussicht nach auch zu einer erhöhten Kundenfrequentierung.

Wie schon vorhergehend erläutert, wurde bereits im Vorfeld eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Wildeck, Ortsteil Obersuhl“ durch die GMA erstellt. Das Gutachten liegt der Bebauungsplan-Änderung als Anlage bei, weshalb an dieser Stelle darauf verzichtet wird, die Inhalte an dieser Stelle detailliert wiederzugeben.

In der Analyse wird zuerst eine detaillierte Aufnahme des Standortes gemacht, anhand derer eine Betrachtung der herrschenden Angebots- und Wettbewerbssituation sowie eine Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Marktes auf Wildeck und die Nachbarkommunen erfolgt. Insbesondere wird dabei beleuchtet, dass es sich laut Regionalplan bei der Gemeinde Wildeck um ein Grundzentrum (GZ) handelt, welche die Funktion der gemeindlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs übernehmen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2010).

Die Analyse zeigt auf, dass die Gemeinde Wildeck mit dem Vorhaben die bereits vorhandene Sortimentsstruktur sinnvoll erweitern und den bestehenden (in Teilen fußläufig erreichbaren) Nahversorgungsstandort für die Einwohner Obersuhls und dem näheren Umfeld attraktiver gestalten kann.

Letztendlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben, insbesondere aufgrund der begrenzten Größe, zu keinen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Wildeck und den Nachbarkommunen führen wird (GMA 2017).

Andere Auswirkungen, welche zusätzlicher planerischer Bestimmungen bedürfen, sind nicht absehbar. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die infrastrukturelle Erschließung entsprechen den benötigten Anforderungen, so dass hier weder Auswirkungen zu erwarten, noch dass Änderungsmaßnahmen notwendig sind.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

Im Folgenden werden zuerst die im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans geänderten Festsetzungen erläutert und begründet. Im Anschluss werden die übrigen Festsetzungen zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit des Bebauungsplans aufgeführt. Sie sind nicht Inhalt der Änderung und bleiben unangetastet in ihrer Geltung.

### **5.1 Geänderte Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind folgende Sortimentsnutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt (max. VF 1.150 m<sup>2</sup>)
- Getränkemarkt (max. VF 500 m<sup>2</sup>)
- Drogeriemarkt (max. VF 650 m<sup>2</sup>)
- Bäcker (max. VF 100 m<sup>2</sup>)

Durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie Bäcker und Drogeriemarkt) werden die Bereiche klar gegliedert und strukturiert.

Mit der Ausweisung eines solchen Sondergebietes und den entsprechend zulässigen Nutzungen ist die Lebensmittel-Nahversorgung gesichert und das Sortiment um Drogeriewaren, und damit größtenteils Waren des täglichen Bedarfs, sinnvoll ergänzt.

Die Festsetzung der max. VF entspricht der Größenordnung für das Einzugsgebiet und verhindert eine Überdimensionierung der Märkte.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR) der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage zu bestimmen. Ohne diese Festsetzungen können insbesondere das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, bleibt die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte max. Firsthöhe von 10,5 m erhalten. Die ebenfalls im ur-

sprünglichen B-Plan festgesetzte max. Traufhöhe entfällt, um die Flexibilität für eine neue zeitgemäße Bebauung zu bieten.

### **5.1.3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche, innerhalb derer das Planen und Herstellen von Gebäuden (Haupt-Gebäuden) erlaubt ist, wird durch Baugrenzen begrenzt. Das Baufenster ist nach Süden hin erweitert worden, um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen.

### **5.1.4 Stellplätze**

Um für das geplante Vorhaben ausreichend Stellplätze nachweisen zu können, ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wildeck in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten und anzuwenden.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Aktuell befinden sich 117 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs für Kunden und Mitarbeiter.

Durch die Erweiterung der Sortimentsstruktur um einen Drogeriemarkt, müssen die Stellplätze neu geordnet werden. Die Anzahl der Stellplätze ändert sich jedoch nicht, und auch nach der Errichtung des Drogeriemarktes stehen weiterhin 117 Stellplätze zur Verfügung.

Die Stellplätze sind mittig im Plangebiet bzw. im östlichen Plangebiet angelegt und nicht speziell einem jeweiligen Nutzungsbereich zugeordnet. Die Stellplätze werden demnach aller Voraussicht nach wechselseitig genutzt.

## **5.2 Von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffene Festsetzungen**

### **5.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 (1) BauNVO als GRZ die Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8 fest.

Im gesamten Plangebiet wird max. ein Vollgeschoss festgesetzt, woraus sich eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt.

### **5.2.2 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt für das „Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO eine abweichende Bauweise fest, welche als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m definiert ist.

### **5.2.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Bahn hin werden private Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

## Bäume

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata</i>

## Sträucher

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen oder verschoben werden.

Rankpflanzen werden aus Lebensmittel-Hygienegründen nicht verwendet.

Pflanzengrößen und -qualitäten

**Laubbäume:** Hochstämme 3 x v., m. B., mind. 2-3 m hoch, Stammumfang mind. 12 cm, gestützt mit Dreibock.

**Sträucher:** Sträucher 2 x v., m. B., mind. 5 Triebe, mind. 1 m hoch.

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

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 neu zu errichtende Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> fachgerecht angepflanzt werden. Die anzupflanzenden Bäume dürfen auch in der Fläche mit Pflanzbindung oder innerhalb der Grünanlage angepflanzt werden, jedoch nur zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung.

Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

### **5.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für alle Gebäude sind Sattel-, Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, braunen oder rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Falls Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geplant sind, so sind diese in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dachneigung muss 0° bis 35° betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Dächer.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Die Außenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone (Bahn) nicht zulässig.

Im Baugebiet sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %) mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

## **6 Umweltbelange**

Da das Vorhaben gem. § 13a BauGB behandelt werden kann, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig. Die Darlegung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Umweltbelange erfolgt daher mit diesem Kapitel.

### **6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und die möglichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Zu betrachten sind hierbei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Da die vorgesehene Planänderung überwiegend auf bereits versiegelten sowie anthropogen überformten Flächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches vorgesehen ist, können erhebliche Auswirkungen für die zuvor unter Ziffer a) aufgeführten Schutzgüter von vorneherein weitgehend negiert werden. Für sämtliche Schutzgüter kann weitgehend auf die Bewertung der Eingriffswirkung im bestehenden B-Plan verwiesen werden. Oberflächengewässer sowie natürliche Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die kategorische Einordnung der Fläche im bestehenden Bebauungsplan bleibt unverändert. Relevante Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sowie des im angrenzenden Bereich bereits bestehenden Siedlungsklimas sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sowie weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht können ausgeschlossen werden, da es keine Überschneidungen mit dem Plangebiet gibt (vgl. Kap. 3.5).

Der Vorhabenstandort ist im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums gelegen. Insgesamt sind aus dem Vorhaben keine wesentlichen negativen Folgen für die Versorgungsstruktur von Wilddeck oder für städtebaulich schutzwürdige Lagen erkennbar (GMA 2017). Wesentliche Veränderungen der Verkehrssituation sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der zuvor genannten Studie nach einerseits die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist und andererseits durch die Ergänzung mit den vorhandenen Märkten zusätzliche Fahrten vermieden werden können. Auch die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm werden weiterhin eingehalten. Durch die vorgesehene Erweiterung eines bereits im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsstandortes sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Kultur- sowie sonstige Sachgüter sind für das Gebiet nicht bekannt oder ausgewiesen und somit auch nicht vom Vorhaben betroffen.

## **6.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können. Auf planerischer Ebene ist zunächst die Standortwahl als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen zu nennen. Die zu betrachtende Planänderung innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden, rechtskräftigen B-Plans „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ betreffen überwiegend bereits versiegelte Bereiche. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des bestehenden Bebauungsplans enthalten u. a. Elemente zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter und gelten uneingeschränkt fort. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind daher nicht erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) S. 2 Nr. 1 handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist demnach für die Änderung nicht notwendig. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten für das angestrebte beschleunigte Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Erschließung - Verkehr**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen (hier: Ein- und Ausfahrt) dienen der Sicherstellung der Erschließung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Eisenacher Straße, die dann nach Osten hin in den Ortskern und nach Westen mit der L 3251 Richtung Bosserode führt.

### **7.2 Erschließung - Ver- und Entsorgung/ Infrastruktur**

Durch die bereits vorhandene Bebauung sowie die Lage am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Obersuhl ist das Plangebiet bezüglich Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz. Damit ist die Versorgung des Plangebiets gesichert.

Das hier verwandte Ableitungssystem ist ein Mischsystem. Demnach werden alle anfallenden Abwässer (Regen-, Schmutz- und Fremdwasser) über eine gemeinsame Leitung in der Ortskanalisation abgeführt. Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets ist durch die vorhandene Ortskanalisation der Kläranlage Obersuhl vorgesehen.

Ebenso verfügt das Plangebiet derzeit schon über einen Stromanschluss, weiterhin sind bereits Erdgasleitungen in der Eisenacher Straße und zum vorhandenen Markt verlegt, womit die Möglichkeit der Erdgasversorgung besteht.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **8.1 Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### **8.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das unabdingbare Maß und auf Zeiten geringer Bodenfeuchte zu beschränken, um einen Bodenverdichtung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu minimieren. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### **8.3 Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreise Hersfeld-Rotenburg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **8.4 Deutsche Bahn**

#### **8.4.1 Immissionen (elektrifizierte Strecken)**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

#### **8.4.2 Oberflächen- und Sonstige Abwässer**

Oberflächen- und Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

#### **8.4.3 Vorhandene Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG**

Auf oder im unmittelbaren Bereich der DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

#### **8.4.4 Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen**

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.



### **8.4.5 Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Diese weist hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

### **8.4.6 Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin**

Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

## **8.5 Energieversorger**

### **8.5.1 Gas**

In der Eisenacher Straße und zu dem Supermarkt sind bereits Erdgasleitungen verlegt. Damit ist es möglich, in dem ausgewiesenen Baugebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahme.

Bei geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Bebra abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **8.5.2 Strom**

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungskabel. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte Baurichtlinien zu beachten.

## **8.6 Grundwasserschutz und Wasserversorgung**

Das Bauvorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ der Gemeinde Wildeck (Betreiber der Wasserversorgungsanlage: Gemeindewerke Wildeck). Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen sind in die Ausschreibungsunterlagen (z. B. in die Vorbemerkungen) mit aufzunehmen, damit die zum Teil erhöhten Anforderungen bereits bei der Kostenkalkulation von den anbietenden Baufirmen berücksichtigt werden können.

Der Bauherr hat den bauausführenden Firmen alle aufgrund der Schutzgebietsslage erteilten Auflagen schriftlich mitzuteilen.

Von der bauausführenden Firma ist der verantwortliche Bauleiter auf die bei der Bauausführung zu beachtenden Auflagen schriftlich hinzuweisen.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht grundwassergefährdend sein.

Beim Betanken von ortsbeweglichen Arbeitsmaschinen (wie z. B. Bagger und Raupe) ist Folgendes zu beachten:

- Die Arbeitsmaschinen dürfen aus Straßenfahrzeugen, Aufsetztanks und aus Tankcontainern nur im Vollschlauchsystem mit einem nach dem Totmannprinzip schließenden Zapfenventil bei einem Volumenstrom von nicht mehr als 200 l/min im Auslauf befüllt werden.
- Gleiches gilt auch für das Befüllen eines Tankcontainers (Lagerbehälters) mit einem Inhalt bis zu 1.000 Liter im Falle einer kurzzeitigen Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten am geplanten Standort.
- Bei einer kurzzeitigen Lagerung dürfen nur doppelwandige und lecküberwachte Behälter verwandt werden.
- Beim Betanken sind evtl. Tropfverluste auf geeignete Weise aufzufangen.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind täglich vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Kraftstoff und/oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich aus dem Schutzgebiet zu entfernen. Falls erforderlich, sind sie gegen Tropfenverluste zu sichern.

Die zum Einsatz kommenden Maschinen und Fahrzeuge sollten mit Betriebsstoffen der geringstmöglichen Wassergefährdungsklasse betrieben werden.

Sollten wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, z. B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichenden Bindemittel zur Aufnahme sind stets bereit zu halten. Über den konkreten Lagerort des Bindemittels sind alle am Bau Beteiligten zu informieren.

Bei einem Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind unverzüglich die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg und die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

## **8.7 Immissionsschutz**

Der Einkaufsmarkt ist so zu errichten und zu betreiben, dass unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Lärmbelastung an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für Lärm nach der TA Lärm eingehalten werden. Sie betragen tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db (A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr des darauffolgenden Tages.

Die genannten Immissionsrichtwerte dürfen nicht völlig ausgeschöpft werden, da der gegenüberliegende Einkaufsmarkt ebenfalls einen Immissionsanteil, der in seiner Größe nicht bekannt ist, in Anspruch nimmt. Diese Vorgaben sind insbesondere bei der Planung der technischen Einrichtungen (Heizung, Kühleinrichtung, Lüftung) zu berücksichtigen.

## 8.8 Klimaschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der erneuerbaren Energien ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

## 8.9 Löschwasserversorgung

Gemäß des § 3 (1) Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und des Katastrophenschutzes (HBKG) ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde. Diese kann jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die an die öffentliche Löschwasserversorgung nicht angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermenge und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichten oder ihre Zustimmung zum Bauvorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen.

Bei der Planung und Ausführung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau- und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gem. § 14 (1) Hessischer Bauordnung (HBO) jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min erforderlich, der für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen muss.

Zur Löschwasserentnahme ist im Kreuzungsbereich Eisenacher Straße/ Kantor-Meyne-Straße ein Unterflurhydrant vorhanden. Ein Oberflurhydrant ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück nicht zu realisieren. Mit dem Bauantrag ist eine Brandschutzplanung vorzulegen, in der die Wasserentnahmestellen abzustimmen sind.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

## 8.10 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternenanlagen aufgefangen und als Brauch- oder Betriebswasser genutzt werden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird aus ökologischen Gründen empfohlen. Durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung oder -nutzung können Beeinträchtigungen durch Versiegelung gemindert werden, da bis zu einem gewissen Grad Sickerwasserverluste und Abflussverschärfungen reduziert sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser (...) von

der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“.

### **8.11 Umwelt- und Naturschutz**

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen ist die dauerhafte Begrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 10° zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Dachbegrünung bietet Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere auf den sonst versiegelten Flächen der Bebauung. Die Wasserspeicherkapazität von Substrat und Vegetation verbessert das Lokalklima durch Verdunstung von Regenwasser. Weiterhin dient sie als Retentionsfläche, da die abzuleitende Niederschlagsmenge deutlich verringert wird.

## 9 QUELLENANGABEN

### 9.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BAUGB - BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ : Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

EG-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten - kodifizierte Fassung (ABl. Nr. L 20 vom 26.01.2010, S. 31), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-229).

FFH-RL - FFH-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229).

HAGBNATSCHG - HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629. 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

TA-LÄRM - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

### 9.2 Verwendete Literatur

BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT (2017): Bebauungsplan NR. I/4 „Sondergebiet Einzelhandel“ in der Eisenacherstraße des Ortsteils Obersuhl. Bad Salzungen.

BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT (2017): Flächennutzungsplan-Änderung zum Bebauungsplan Nr. I/4 „Sondergebiet Einzelhandel“ in der Eisenacherstraße des Ortsteils Obersuhl. Bad Salzungen.

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG 2017: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Wildeck, Ortsteil Obersuhl. Köln, 23.10.2017.

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck. Wöllstadt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2010): Regionalplan Nordhessen 2009. Kassel.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000. Kassel.

### 9.3 Internetquellen

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2018A): GruSchu - Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. Wiesbaden.

<<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>> [abgerufen am: 09.07.2018]

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2018B): BodenViewer Hessen – digitale Bodenkarte. Wiesbaden.

<<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>> [abgerufen am: 09.07.2018]

HMU KL V – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): NATUREG – Hessisches Naturschutz-Informationssystem. Wiesbaden.

<<http://natureg.hessen.de>> [abgerufen am: 09.07.2018]