

Gemeinde Berglen
- Ortsteil Oppelsbohm

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet G.-F.-Händler-Straße, 1. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
(im Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand und Umgebung

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung
 - 2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

3. Planinhalte, Festsetzungen
 - 3.1 Bebauungskonzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
 - 3.5 Stellplätze und Nebenanlagen
 - 3.6 Maßnahmen zur Grünordnung

4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 4.2 Werbeanlagen
 - 4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

5. Umweltbelange

6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

7. Infrastruktur

8. Ver- und Entsorgung

9. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südwestlich der Ortsmitte von Berglen im Ortsteil Oppelsbohm an der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915).

Im Lageplan ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 8.128 qm.

1.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück Flst. Nr. 1317 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1214 (Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915)).

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit zugehörigem Kundenparkplatz der Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG am Ortseingang von Berglen-Oppelsbohm. Einbezogen in den Geltungsbereich ist ein Teilbereich der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915).

Das Gebiet liegt im Innenbereich. Das Plangebiet wird im Norden von einem Wohngebiet nördlich der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915), im Osten von bestehenden gemischten Bauflächen sowie im Süden und Westen von der offenen Tallandschaft der Buchenbachaue begrenzt.

Mit Ausnahme der Gehölzbestände am Rande des Plangebiets im Westen, dem Grünstreifen entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) und der südlich bestehende Retentionsflächen ist das Plangebiet durch den Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörigen Kundenstellplätze und im nördlichen Bereich durch die bestehende Kreisstraße vollständig versiegelt.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von Norden nach Süden von ca. 2 m (von ca. 300 – ca. 298 m ü.NN) auf.

Das Plangebiet bildet den Eingangsbereich des Ortsteils Oppelsbohm.

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist über die an das Plangebiet angrenzende Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) gesichert. Hier erfolgt sowohl die Zufahrt zum Kundenparkplatz als auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes. Im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) befinden sich beidseitig die Bushaltestelle „Oppelsbohm Lannerstraße“ mit jeweils 2 Buslinien (330, 336).

Im Plangebiet befinden sich zwei unterirdische Abwasserkanäle der Gemeinde Berglen, die durch das Plangebiet von Norden nach Süden (DN 600 W) sowie von Osten nach Westen (DN 600 SB) verlaufen.

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet im Bereich der K 1915 eine Straßenverkehrsfläche und für den südlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche (Planung) dar.

Die geplante Nutzung als Sondergebiet widerspricht daher den Darstellungen dieses Plans.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ genehmigt am 01.07.2003.

Im Plangebiet sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), eine öffentliche Grünfläche entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße, der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Georg-Friedrich-Händel-Straße, ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Entwässerungskanal), eine Straßenverkehrsfläche mit Gehweg (Georg-Friedrich-Händel-Straße) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) festgesetzt.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 „Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe“.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt den bestehenden Lebensmittelmarkt baulich zu erweitern bzw. durch einen Neubau zu ersetzen. Ziel ist es, die bestehende Verkaufsfläche von ca. 820 qm auf insgesamt 1.100 qm zu erhöhen und so der Kundennachfrage nach einer besseren Präsentation der Waren durch z.B. großzügigere Zwischengänge und Regalbestückungen nachkommen zu können.

Damit trägt das Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung an einem etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Berglen bei.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort Oppelsbohm geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ erforderlich.

2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung im Bereich einer bereits teilweise bebauten Fläche im Innenbereich dient. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 8.120 qm, so dass die Obergrenze nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zudem zur Stärkung der Nahversorgung in der Gemeinde Berglen bei.

3. Planinhalte, Festsetzungen

3.1 Bebauungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungskonzept vor, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet G.-F.- Händel-Straße, 1. Änderung“ bilden soll.

Das Plangebiet markiert im Bereich der Georg-Friedrich-Händel-Straße den westlichen Ortseingang des Ortsteils Oppelsbohm.

Die Rahmenbedingungen des bestehenden ca. 820 qm großen Marktes entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Marktgröße und Organisation. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf sind nicht mehr zeitgemäß. Mit der geplanten Erweiterung werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um 280 qm vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen wird die bestehende Bebauung nach Westen erweitert bzw. verlängert. Der bestehende Kundenparkplatz soll dabei neu geordnet werden (eingehauste Einkaufswagenbox sowie zusätzliche Familien-, Behinderten- und Fahrradstellplätze) und Richtung Westen verschoben bzw. erweitert werden.

Die bestehende Zufahrt von der Georg-Friedrich-Händel-Straße wird im Zuge des Bauvorhabens um ca. 15 m nach Westen verschoben.

Gleichzeitig greift die Erweiterung des Kundenparkplatzes nach Westen in die Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ ein.

Die Nähe zum Ortskern des Ortsteils Oppelsbohm und zum nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie die gute verkehrliche, insbesondere fußläufige Erschließung bieten optimale Voraussetzungen für die Sicherung eines bestehenden Nachversorgungsstandort.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das gesamte Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO) festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebiets verfolgt das Ziel, den vorhandenen Lebensmittelmarkt zu sichern und eine Erweiterung des Marktes zu ermöglichen. Darüberhinaus werden die Verkaufsflächen im SO „Lebensmittelmarkt“ auf maximal 1.103 qm beschränkt.

Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO wird bereits mit der bestehenden Verkaufsfläche (ca. 820 qm) des Lebensmittelmarktes erreicht. Bezüglich der städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen des Vorhabens liegt ein Gutachten vor (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 01.06.2017).

Laut Gutachten wird das Kongruenzgebot eingehalten, da der überwiegende Umsatz aus der Gemeinde Berglen selbst (ca. 96 %) stammt.

Das Integrationsgebot wird ebenfalls eingehalten, da sich der Standort in einer integrierten Lage von Berglen im Ortsteil Oppelsbohm befindet und eine fußläufigen Versorgungsfunktion für das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils Oppelsbohm erfüllt. Es ist zudem zu beachten, dass es sich um einen für die Grundversorgung wichtigen und etablierten Standort und Markt handelt, welcher über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, Rad, zu Fuß) verfügt.

Die Gemeinde Berglen erfüllt als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion zunächst nicht die Voraussetzung zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Allerdings übernimmt der bestehende Lebensmittelmarkt als einziger Markt eine wichtige Funktion zur Sicherung der Grundversorgung für die ca. 6.300 Einwohner der Gemeinde. Mit der geplanten Erweiterung soll der bestehende Markt zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung leisten zu können.

In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot bewegen sich die Auswirkungen der geplanten Erweiterung durchweg auf einem sehr geringen Niveau weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten (10%-Schwelle). Die ausgelösten Umsatzumlenkungen bewegen sich mit max. 1 % im Falle der Erweiterung auf ca. 1.100 qm Verkaufsfläche auf einem verträglichen Niveau. Diese haben keine Betriebsaufgaben zur Auswirkung.

Auch unterhalb des Schwellenwertes ergeben sich aufgrund der sehr stabilen Situation keine Anhaltspunkte auf eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Berglen oder im Umland. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind nur geringe Umsatzumlenkungen zu erwarten, sodass insgesamt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Berglen als auch im

weiteren Umland zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten.

Damit sind in Bezug auf die Aspekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Grundflächenzahl sowie den maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Darüberhinaus darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung wird städtebaulichen Gründen zugelassen, um die für die geplante Einzelhandelsnutzung notwendigen Kundenstellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Anlieferflächen und Zufahrten zu ermöglichen. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es auf der Grundlage des Bebauungsplans zu einer zusätzlichen Versiegelung von unveränderten Flächen, die ihre natürlichen Bodenfunktionen verlieren.

In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung, Baumneupflanzungen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze werden negative Auswirkungen der Flächenversiegelung auf Natur und Landschaft deutlich minimiert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Gebäudehöhen (GBH_{max})/ Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max})

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Der Obere Bezugspunkt ist dabei die oberste Begrenzung des Daches. Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) über Normal Null (NN) festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird die Einfügung des geplanten Marktes in das bauliche Umfeld gesichert.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird als maximale Höhe über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt und orientiert sich an der Bestandsbebauung im Plangebiet.

Um eine harmonische Einfügung des Gebäudes innerhalb des Plangebiets im Verhältnis zur Umgebungsbebauung sicherzustellen, sind zudem für die technischen Aufbauten die maximalen Höhen und ihr Abstand zum Dachrand festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters sowie einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) im Plangebiet festgesetzt.

Die Festsetzung des Baufensters in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bietet in Verbindung mit der Bauweise flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Bebauung und ermöglicht zugleich die notwendige Gebäudelänge für die vorgesehene Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (St) zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch die Festsetzungen werden Spielräume für die Anordnung der geplanten Pkw- und Fahrradstellplätze für die Kunden sowie auch für sonstige, geplante nutzungsdienende Nebenanlagen gesichert. Offene Stellplätze können im Bereich der bisher bestehenden Stellplätze, westlich und nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes, neugeordnet werden.

3.6 Maßnahmen zur Grünordnung

Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Neupflanzung von Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. entlang der Robert-Bosch-Straße erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Ziel ist es einen Randeingrünung des Plangebiets sowie einen durchgrüntem, beschatteten Parkplatz zu sichern.

Pflanzgebot für Sträucher

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelstandorten (Pflanzgebot für Sträucher) innerhalb der mit R gekennzeichneten Fläche sind einreihige Strauchhecken zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen erfolgen nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Gleichzeitig dient es dem Ziel im Westen des Plangebiets eine Randeingrünung des Gesamtgebiets bzw. angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Zudem kann die Begrünung auch als Lebensraum für die Tierwelt dienen.

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten, offene Stellplätze, Wegen, Entwässerungseinrichtungen und sonstigen Nebenanlagen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

Dachbegrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flach- und Pultdächern dienen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Darüber hinaus werden 8.000 Ökopunkte über die Festsetzung der Dachbegrünung ausgeglichen.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgt aus gestalterischen und aus ökologischen Gründen. Ziel ist hierbei eine Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sowie die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig können sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation auswirken.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Regelung der Dachform und Dachneigung dient der Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung.

4.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, mit seiner Lage am Ortseingang und als Übergang zur Landschaft aus.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken, auch mit innen liegendem Maschendraht- oder Doppelstabmattenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, um notwendige Abgrenzungen des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Ausführung der Zäune wird ein optischer Bezug zwischen Umgebung und Plangebiet gesichert.

Müllbehälterstandplätze

Die festgesetzte Eingrünung der Müllbehälterstandplätze wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbestrahlung dient darüber hinaus der Verminderung von Geruchsbelästigungen.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch werden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in angemessener Form in die Abwägung eingestellt. Durch den Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete und FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ greift jedoch im westlichen Bereich in eine festgesetzte Ausgleichsfläche (flächiges Pflanzgebot mit Baumpflanzungen) innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ ein. Daher muss für diese Teilfläche eine quantitative Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt werden.

Auf die Darstellung der Umweltbelange und quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Büro Blank Landschaftsarchitekten vom 16.06.2020/ 27.10.2020) als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

Durch den Bebauungsplan entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, und Wasser. Das Gesamtdefizit beträgt 26.000 Ökopunkte. Hieraus können 8.000 Ökopunkte über die Festsetzung der Dachbegrünung im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Das restliche Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Berglen ausgeglichen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Mit Ausnahme der Gehölzbestände am Rande des Plangebiets im Westen, dem Grünstreifen entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) und der südlich bestehende Retentionsflächen ist das Plangebiet durch den Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörenden Kundenstellplätze und im nördlichen Bereich durch die bestehende Kreisstraße vollständig versiegelt.

Das Plangebiet hat somit keine Bedeutung für das Wohnen und keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Plangebiet dient bereits heute als Standort für die Nahversorgung in Berglen. Diese soll durch das Vorhaben gestärkt bzw. gesichert werden. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in Berglen und der Umgebung sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten Änderung des Planungsrechts ist keine wesentliche Erhöhung der Stellplatzanzahl vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro W&W Bau-physik GbR vom 13.02.2020) wurden die Lärmbelastung durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes (insbesondere Kunden- und Lieferverkehr) auf die umliegende Wohnbebauung (im Norden) ermittelt und beurteilt.

Aufgrund der Untersuchungen können folgende Punkte festgehalten werden:

- Sowohl im Beurteilungszeitraum tags (6-22 Uhr) als auch nachts werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet [tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)] sowie für ein Mischgebiet [tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)] für die untersuchten Betriebszustände eingehalten.
- Für den Beurteilungszeitraum tags (6-22 Uhr) liegen die Beurteilungspegel tags – mit Ausnahme des Immissionsortes IO10 – an allen Immissionsorten um weniger als 6 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert tags. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert nachts an den Immissionsorten IO1 bis IO9 um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Damit ist an den genannten Immissionsorten die geräuschliche Vorbelastung zu betrachten.
- Die Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. Druckluftbremse Lkw, Ladetätigkeiten, Türeenschlagen und Kofferraum schließen belaufen sich rechnerisch auf Werte von bis zu 76 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Grenzwerte tags von 85 dB(A) und nachts von 60 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch den Bebauungsplan nicht. Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist aufgrund der geringen maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plan- gebiet gewährleistet.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden/Flächen

Mit Ausnahme der Gehölzbestände am Rande des Plangebiets im Westen, dem Grünstreifen entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) und der südlich bestehende Retentionsflächen ist das Plangebiet durch den Lebens- mittelmarkt sowie die dazugehörigen Kundenstellplätze und im nördlichen Bereich durch die bestehende Kreisstraße vollständig versiegelt, so dass kei- ne wesentliche Auswirkung auf die Belange „Boden/Fläche“ eintreten.

Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es auf der Grundlage des Bebau- ungsplans zu einer zusätzlichen Versiegelung von unveränderten Flächen, die ihre natürlichen Bodenfunktionen verlieren.

Im Zusammenhang mit der Sicherung der bestehenden Vegetationsbe- stände im südlichen Bereich des Plangebiets, der geplanten Dachbegrünung sowie den wasserdurchlässigen Belägen bei offenen Stellplätzen, wird das

Wasserretentionsvermögen verbessert, so dass die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

Es sind daher keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Hydrogeologische Einheit "Altwasserablagerungen" (qAa) dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit.

Natürliche Oberflächengewässer liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Südlich des Vorhabens befindet sich der Buchenbach sowie Flächen, die als dessen Überschwemmungsgebiet (HQ100) festgesetzt sind.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, welche zu einem geringfügig erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Die Entwässerung der zusätzlich versiegelten Flächen soll über das bestehende Entwässerungs- und Rückhaltesystem erfolgen, welches unverändert erhalten bleiben soll. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des Systems wird eine Fachgutachten erstellt. Durch Teilversiegelung von Flächen kann die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zusätzlich vermindert werden.

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biototypen handelt es sich bei über der Hälfte um bereits versiegelte Flächen (Bauwerk, Straße, Parkplatz) von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei der "Maßnahmenfläche Streuobstwiese" handelt es sich nicht um eine klassische Streuobstwiese, sondern vielmehr um eine von Gräsern dominierte Wiese, die mit jungen Obstbaum-Halbstämmen und -Niedrigstämmen bestanden ist. Diesem Biotopkomplex kommt somit nur eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Etwas ältere Gehölzbestände aus heimischen Bäumen und Sträuchern befinden sich entlang der K1915. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ als "Maßnahmenfläche Retentionsbereich" festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex mit Hochstauden und Gebüsch bestanden. Den Gehölzbeständen und dem Retentionsbereich kommt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 „Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe“.

Im Rahmen einer faunistischen Relevanzprüfung (Stauss & Turni vom 22.10.2019) wurde das Plangebiet im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird vermieden, indem Gehölzrodungen bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Die betroffenen Lebensräume werden von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Durch die zusätzliche Versiegelung geht eine Wiesenfläche im westlichen Bereich des Plangebiets als Lebensraum verloren. Unmittelbar angrenzend befinden sich jedoch die weiträumigen Wiesen des Buchenbachtals, die als Lebensraum unverändert zur Verfügung stehen.

Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Dachbegrünungen werden Vegetationsstrukturen geschaffen bzw. wiederhergestellt.

Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Begrünungspflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die festgesetzte Dachbegrünung sowie Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche.

Eine wesentliche Veränderung der Belüftungssituation und der Luftqualität bezogen auf den bestehenden Siedlungskörper ist auf Grund der eingeschränkten Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Der Ortsteil Oppelsbohm, als Hauptort der Gemeinde Berglen liegt in Tallage am Buchenbach auf ca. 300 m NHN, umgeben von Streuobstwiesen, Äcker, Wiesen und Waldflächen. Insgesamt handelt es sich um eine strukturreiche Landschaft mit kleinflächiger, verschiedenartiger Nutzungen.

Das Plangebiet selbst liegt am Ortseingang an der K1915 und ist durch die bestehende Bebauung (Lebensmittelmarkt, Parkplatz) anthropogen geprägt. Die Gehölzbestände im westlichen Bereich sind noch jung und im derzeitigen Zustand für das Landschaftsbild ohne größere Bedeutung. Den linear angelegten, straßenbegleitende Gehölzbestände kommt hingegen eine Bedeutung zur Eingrünung der Gewerbefläche und Abgrenzung des Straßenraums zu. Entlang der K1915 verläuft zudem ein straßenbegleitender Gehweg.

Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes in ungefähr gleicher Bauhöhe wie der Bestandsbau und die Vergrößerung des Parkplatzes wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Durch Pflanzgebote entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die Ortseingrünung wiederhergestellt, die durch die Überbauung des westlichen Bereichs beansprucht wird.

Zusätzlich sind Einzelbaumpflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die straßenbegleitenden Gehölzbestände sollen soweit

wie möglich erhalten oder in Form einer anderen Eingrünung wiederhergestellt werden. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dennoch ist das Landesdenkmalamt bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen nach § 20 DSchG (Meldepflicht von Bodenfunden) zu informieren.

Durch die Neubebauung sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von ungenutzten Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Zudem wirken sich die Festsetzung einer Randeingrünung sowie einer Dachbegrünung positiv auf das Lokalklima aus.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung (Solaranlagen auf den Dachflächen).

7. Infrastruktur

Für das Planungsgebiet besteht ein guter Anschluss an den lokalen Busverkehr. Bewohner des nördlich gelegenen Wohngebiets können den Nahversorgungsstandort mit dem Rad und zu Fuß gut erreichen. Das Vorhaben trägt zur Sicherung der Nahversorgung an einem etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Berglen bei.

8. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser des bestehenden Marktes wird bisher schon in den naheliegenden Buchenbach abgeleitet.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Retentionsbecken in natürlicher Erdbauweise im südlichen Bereich des Plangebiets (in-

nerhalb der Planzeichnung mit R gekennzeichneten Fläche) mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Buchenbach) vor.

Die Herstellung der Mulden und des Regenbeckens erfolgt gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften. Das Schmutzwasser wird direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze sowie die Pflanzmaßnahmen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erreicht.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 8.128 m²	100 %
davon Sondergebiet (SO)	ca. 6.291 m ²	78 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.837 m ²	22 %

Gemeinde Berglen, den 23.06.2020/ 27.10.2020
Friedrich
Bürgermeister