Gemeinde Langgöns, Ortsteil Langgöns

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

"Am Lindenbaum"

Satzung

Planstand: 21.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Verfahren ... 4
1.4 Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 4
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9
2 Inhalt und Festsetzungen ... 10
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
2.2.1 Grundflächenzahl ... 11
2.2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 11
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 11
2.4 Weitere Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung ... 11
3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
4 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 12
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 12
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 12
5 Immissionsschutz ... 15
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16
7 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz ... 17
8 Denkmalschutz ... 17
9 Sonstige Infrastruktur ... 17
10 Hinweise ... 18
11 Bodenordnung ... 19
12 Kosten ... 19

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Vorprüfung des Einzelfalls, Stand: 09/2017

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der von der Gemeindevertretung am 03.05.2012 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Ergänzung setzt u.a. ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit folgenden Verkaufsflächen für Lebensmittelanbieter fest.

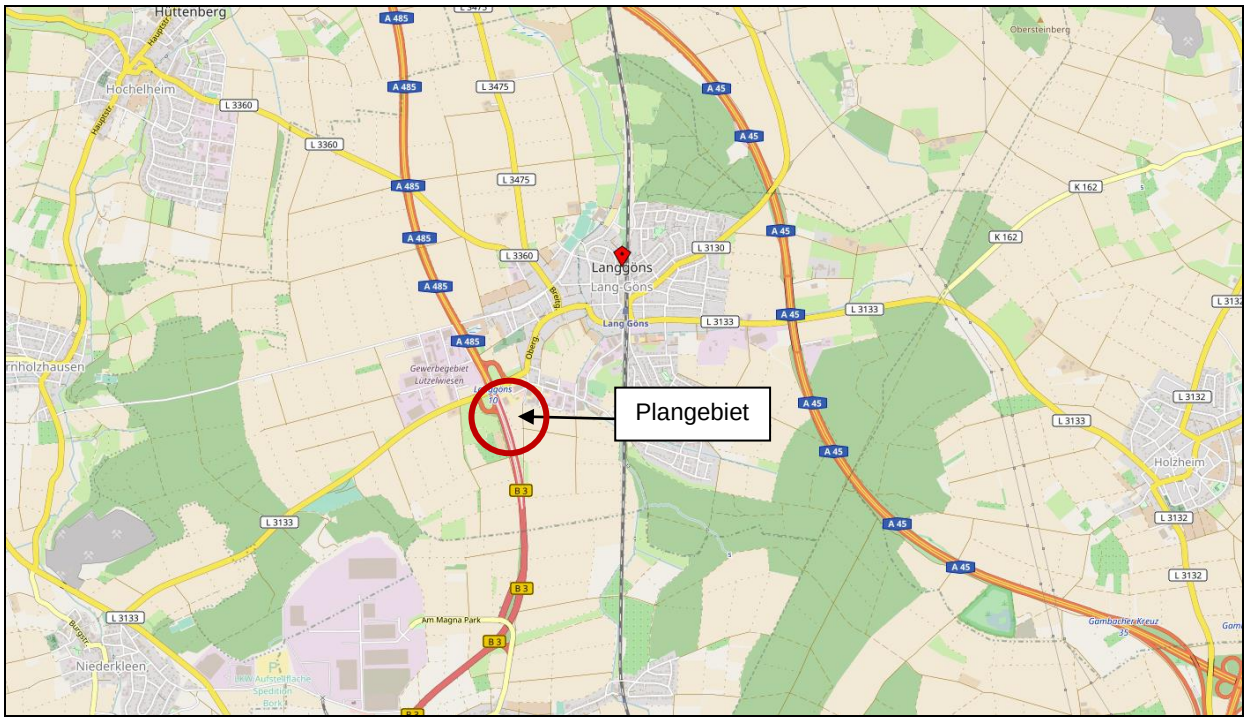
- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) 1.600 m²
- Lebensmittelmarkt (Discounter) 950 m²
- Getränkemarkt 500 m²

Aufgrund der anhaltenden Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel sieht der ansässige Discounter $Aldi_{Süd}$ die Notwendigkeit einer Verkaufsflächenerweiterung, um

- die Gänge verbreitern,
- die Regale niedriger aber breiter ausführen,
- die Präsentationsmöglichkeiten des Tiefkühlangebotes verbessern und
- die Zahl der Warenträger für Aktionswaren zur Vermeidung der Mehrfachbelegung erhöhen zu können.

Angestrebt wird daher eine Erweiterung auf insgesamt 1.150 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sollen in diesem Zuge auch die Erweiterung des Speisen- und Backvorbereitungsraumes und der Lagerflächen vorgenommen werden. Die letztgenannten baulichen Anpassungen sind den Kunden nicht zugänglich und zudem über den bereits bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Der Bebauungsplan soll daher nur für den Teilbereich, innerhalb dessen sich die Filiale von $Aldi_{Süd}$ befindet, im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche geändert werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2017), bearbeitet genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 50/5 tlw. der Flur 11, Gemarkung Langgöns und besitzt eine Flächengröße von rd. 0,32 ha. Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig bereits der Nutzung eines Lebensmittelmarktes und ist daher durch das bestehende Marktgebäude und die zugehörigen Stellplatzanlage für Kunden geprägt. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Handelsnutzungen sowie Landessstraße L 3133

Westen: Autobahn A 485

Süden: landwirtschaftliche Flächen

Osten: Parkplatzanlagen, Handelsnutzungen

1.3 Verfahren

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

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. die in der Anlage beigefügte UVP-Vorprüfung zu dieser Begründung) und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

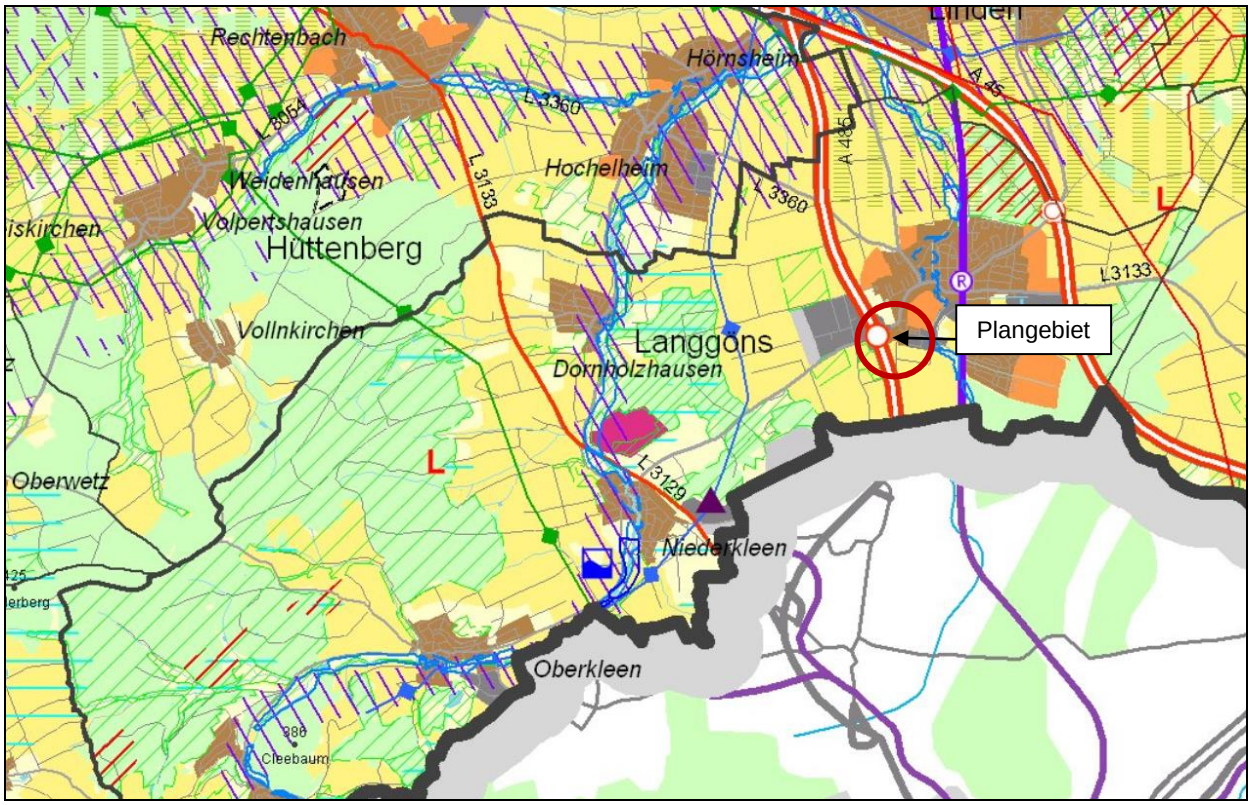
Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich allein daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im bebauten Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Langgöns geschaffen werden sollen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst rd. 0,32 ha und damit exakt das im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster.

Die max. zulässige Grundfläche der vorliegenden 2. Änderung umfasst daher exakt 3200 qm und liegt damit deutlich unterhalb des o.g. Schwellenwertes. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Langgöns kein Bauleitplanverfahren durchgeführt, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. die im Anhang beigefügte UVP-Vorprüfung) und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor (vgl Kapitel 4). Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4).

1.4 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Gießen (www.rp-giessen.hessen.de; 10/2017), bearbeitet genordet, ohne Maßstab

Der RPM behandelt Einzelhandelsvorhaben in Kapitel 5.4.:

5.4-1 (G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Der Planstandort ist Bestand und wird durch die vorliegende Planung weiterentwickelt. Das Vorhaben liegt zentral in der Gemeinde Langgöns und ist insbesondere aus dem zentralen Ortsteil Langgöns sowie aus den Ortsteilen im Kleebachtal, in denen keine wohnnahe Grundversorgung existiert, gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt im Bereich des Rathauses in der Straße „An der Alten Bach“ in einer Entfernung von rd. 300 m zum Planstandort. Dem Grundsatz ist damit Rechnung getragen.

5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Das Planvorhaben dient ausschließlich der Versorgung der Bürger in der Gemeinde Langgöns mit Gütern des täglichen Bedarfs und fügt sich insofern auch in die raumordnerische und städtebauliche Ordnung ein. Die Erweiterung des Einzugsbereiches wird mit der hier geplanten Maßnahme nicht vorbereitet.

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Der Planvorhaben dient der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Der bereits bestehende Standort des in Rede stehenden Marktes liegt im zentralen Ortsteil und der Stadtmitte, d.h. dem zentralen Versor-

gungs- und Verwaltungsbereich der Gemeinde Langgöns in unmittelbarer Nähe zum Rathaus. Das Zentralitätsgebot ist somit gewahrt.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Nach der Berechnungsmethode der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen errechnet sich die künftige Kaufkraftbindung wie folgt (Anbieter unter 400 m² Verkaufsfläche bleiben unberücksichtigt):

Anbieter	Verkaufsfläche in qm	Umsatz/m² Vk in €	Umsatz in Mio. €
Rewe Am Lindenbaum 1, Lebensmittel	1600	5.048	8,1 €
Rewe, Am Lindenbaum 1, Getränke	500	1.600	0,8 €
Rewe, Am Rottweg 6	578	5.048	2,9 €
Lidl, St.-Ulrich-Ring 16	1.480	6.195	9,2 €
Aldi, Am Lindenbaum 6. Lebensmittel	1.050	8.875	9,3 €
Aldi, Am Lindenbaum 6, Getränke	100	1.600	0,2 €
		Summe	**30,4 €**

Bei mit Erstwohnsitz gemeldeten 11.607 Einwohnern (31.12.2016) mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von je 2.020 € errechnet sich eine Kaufkraft in Höhe von 23,5 Mio. €. Die Kaufkraftbindung nach Realisierung des Vorhabens beziffert sich somit auf rd. 129%. Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung können geringfügig Bestandserweiterungen bei einer Kaufkraftbindung von bis zu 130% als nicht raumbedeutsam bewertet werden, wenn die Maßnahme der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dient. Da der in Rede stehende Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Langgöns liegt, geht die Gemeinde davon aus, dass diese Vorgabe vorliegend gewahrt wird.

Da die Umsätze aber nicht nur mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielt werden, sind die Nonfood-Anteile herauszurechnen. Vorliegend wird vereinfachend rd. 10% der oben ermittelten Umsätze angenommen. Der Umsatz beträgt damit nur noch rd. 27,4 Mio. €. Dies entspricht einer rechnerischen Kaufkraftbindung von rd. 117%.

Anbieter	Verkaufsfläche in qm	Umsatz/m² Vk in €	Umsatz in Mio. €	anrechenbarer Anteil Nahrungs- und Genussmittel	anrechenbarer Umsatz NuG
Rewe Am Lindenbaum 1, Lebensmittel	1600	5.048	8,08 €	90%	7,27 €
Rewe, Am Lindenbaum 1, Getränke	500	1.600	0,80 €	90%	0,72 €
Rewe, Am Rottweg 6	578	5.048	2,92 €	90%	2,63 €
Lidl, St.-Ulrich-Ring 16	1.480	6.195	9,17 €	90%	8,25 €
Aldi, Am Lindenbaum 6. Lebensmittel	1.050	8.875	9,32 €	90%	8,39 €
Aldi, Am Lindenbaum 6, Getränke	100	1.600	0,16 €	90%	0,14 €
		Summe	**30,44 €**		**27,40 €**

Auch ohne Berücksichtigung der Tatsache, dass die tatsächlich realisierten Umsätze vor Ort unter den von der Oberen Landesplanungsbehörde angenommenen Bundesdurchschnittswerten liegen und die zu erwartenden Umsatzzuwächse nicht linear mit der Erweiterung der den Kunden zugänglichen Verkaufsfläche steigen werden (das Vorhaben dient primär der Optimierung des Betriebsablaufes und Kundenkomforts), zeigt die Berechnung, dass es sich vorliegende um eine „Überbuchung“ in einer Größenordnung handelt, die es gestattet, den Bebauungsplan zu ändern. Es wird daher keine erneute Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen erforderlich ist.

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).
Der Planstandort ist im RPM als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot). Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Hier sei u.a. auf die Ausführungen zu 5.4.1 bis 5.4-3 verwiesen.

5.4-7 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

Da der Lebensmittelmarkt – wie schon vorstehend dargelegt - auch nach seiner Erweiterung nicht in abwägungsbeachtlicher Weise Kaufkraft aus benachbarten Zentren abziehen wird, ist auch dieses Ziel gewahrt.

5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

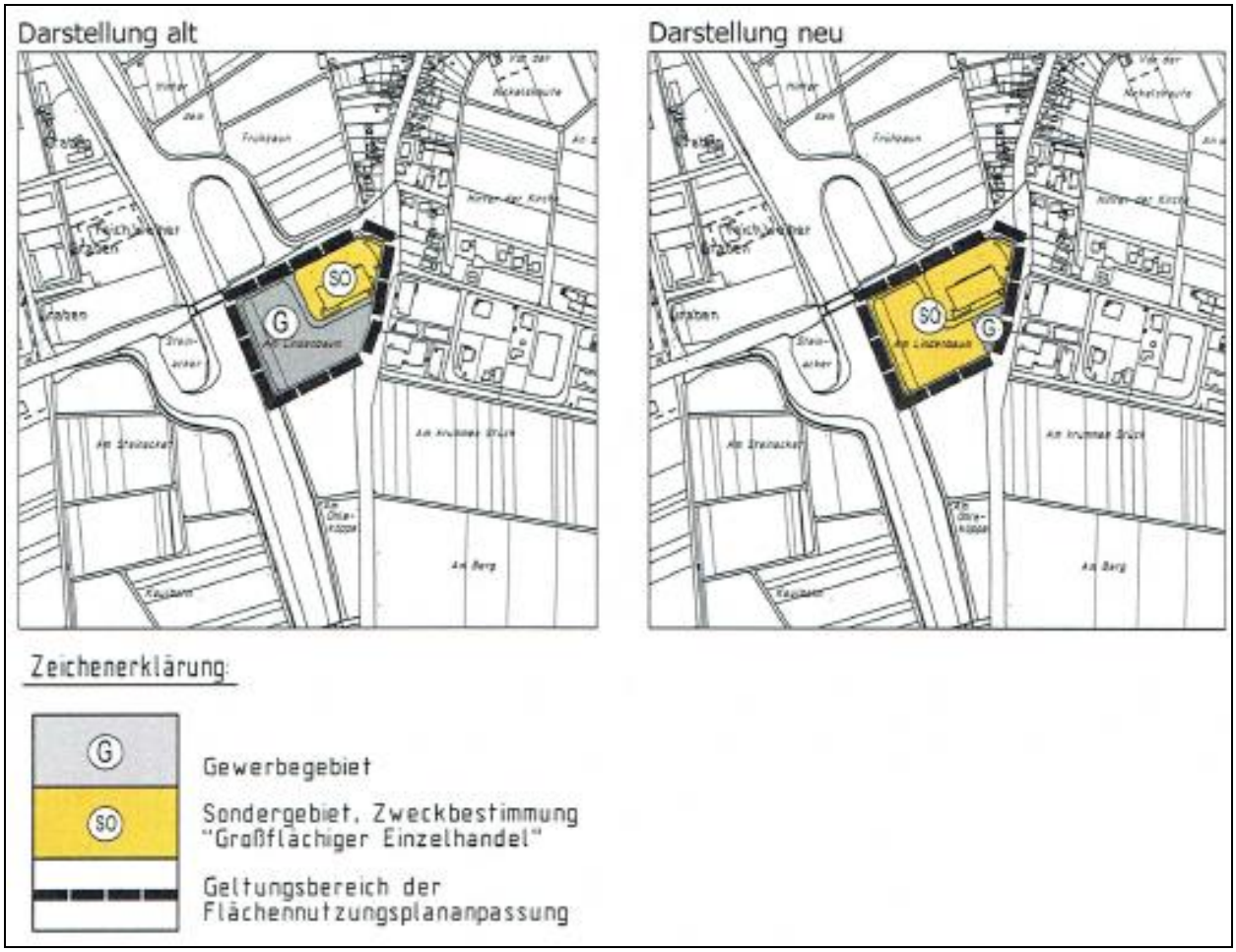
5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

Die Ziele 5.4-8 bis 5.4-11 werden vorliegend nicht berührt.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns wurde im Jahr 2012 geändert und stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Änderung des FNP aus dem Jahre 2012

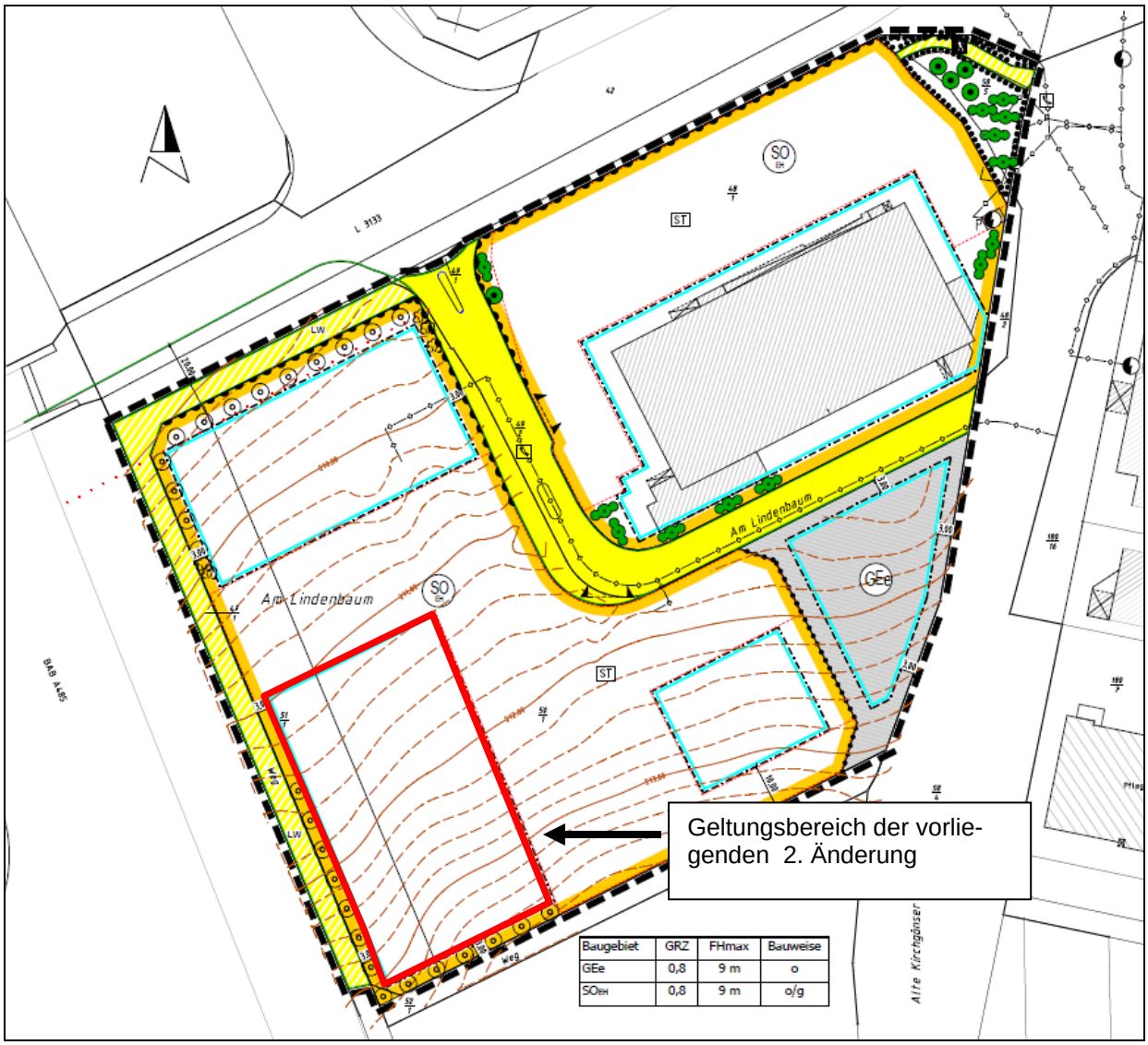


Genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Standort der bestehenden und auch künftigen Verkaufsstelle liegt im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung und ist bereits als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Sondergebiet ein Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 950 m² zulässig und entsprechend auch realisiert worden. Zur Umsetzung der nunmehr geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf 1.150qm bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes für den Standort von Aldi$_{Süd}$. Vorliegend wird daher alleine die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Plangebiet geändert. Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Lindenbaum“ 1. Änderung und Erweiterung (2012)



Genordet, ohne Maßstab

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Durch die bauliche Erweiterung am

jetzigen Standort handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

In einem Sonstigen Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Es wird daher ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit maximal 1.150 m^2 Gesamt-Verkaufsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Gesamt-Verkaufsfläche sind zulässig:

- 1.050 qm Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Lebensmittel. Randsortimente dürfen auf max. 10% dieser Verkaufsfläche angeboten werden.
- 100 qm Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Getränke.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (bspw. Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

Darüber hinaus gelten die für den Geltungsbereich der 2. Änderung relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung unverändert fort. Die für die 2. Änderung wesentlichen Festsetzungen werden nachfolgende redaktionell aufgeführt und nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen:

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung

öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung unverändert übernommen.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung unverändert eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sondergebiet die maximal zulässige Firsthöhe FH_{max} analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung unverändert auf 9m. Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe FHmax. die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung unverändert als offene oder geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den bestehenden Baugrenzen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung und wird nicht verändert.

2.4 Weitere Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung enthält ferner noch weitere auch weiterhin gültige zeichnerische und textliche Festsetzungen, die an dieser Stelle jedoch nicht wiederholt werden sollen. Für deren Herleitung sei auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt im Norden über eine Kreisverkehrsanlage im Bereich der Landestraße L 3133 sowie über die Straße „Am Lindenbaum“. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht aus östlicher Richtung ebenfalls von der L 3133 kommend über die Straße „Am alten Bach“ sowie wiederum der Straße „Am Lindenbaum“. Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 m im Bereich des Rathauses der Gemeinde Langgöns.

Das zusätzliche planinduzierte Ziel- und Quellverkehrsaufkommen wird aufgrund der erwarteten hohen Verbund- und Mitnahmeeffektanteile vergleichsweise gering sein und über die vorgenannten Straßen abgewickelt werden können.

Das geplante Vorhaben resp. die Erweiterung der Filiale von 950 m² auf 1.150 m^2 ist nicht dazu geeignet, den Einzugsbereich der Discounter-Filiale zu erweitern, da es sich vorliegend im Wesentlichen um eine Verkaufsflächenerweiterung zu Gunsten der Verbesserung der Warenpräsentation sowie der filialinternen Logistik handelt, sodass hieraus keine Sortimentserweiterung hervorgeht. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Einkaufshäufigkeit resp. Kundenfrequenz künftig erhöhen wird. Es besteht daher ebenfalls kein Grund zur Annahme einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Kunden- oder Lieferverkehrs. Da die direkte Erschließung des Einzelhandelsstandortes auch künftig weiterhin von der B 3 kommend über die L 3133 sowie die der Straße „Am Lindenbaum“ erfolgen soll und voraussichtlich kein signifikantes Mehrverkehrsaufkommen entsteht, ist davon auszugehen, dass die bestehenden Verkehrsanlagen das Verkehrsaufkommen auch weiterhin abwickeln können und sich keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit bestehender Verkehrsanlagen einstellen werden.

Entlang der A 485 gelten die 40m breite Bauverbotszone und die sich anschließende 60m breite Baubeschränkungszone. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von hessen mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist eine Genehmigung einzuholen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden (vgl. Kapitel 1.3.).

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Oktober 2017 eine Geländebegehung durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Langgöns und wird im Norden durch Handelsnutzungen sowie die Landesstraße L 3133, im Westen durch die Bundesstraße B 3, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch Parkplatzanlagen und Handelsnutzungen begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit von bestehenden Gebäuden, gepflasterten und asphaltierten Flächen, Vielschnittrasen sowie Laubsträuchern (Fünffingerstrauch *Potentilla fruticosa*) eingenommen.

Abb. 1: Blick über den Vielschnittrasen im Süden des Plangebiets Richtung Südwesten mit bestehender Bebauung rechts im Bild.

Abb. 2: Blick über die gepflasterten Parkplatzflächen mit Parkplatzbegrünung und Vielschnittrasen im Vordergrund.

Abb. 3: Blick auf den bestehenden Aldi-Markt.

Die Vielschnittrasenfläche wird u.a. von folgenden Kräuter- und Gräserarten charakterisiert:

Bellis perennis	Gänseblümchen
Geranium molle	Weicher Storchschnabel
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Taraxacum spec.	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Vielschnittrasen, gepflasterte und asphaltierte Flächen, Parkplatzbegrünung) in der bebauten Ortslage.

Auch aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Ort bislang eine geringe Bedeutung zu.

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht zusammenfassend eine geringe Konfliktsituation. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Filiale von $Aldi_{Süd}$ um 200 m². Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet zu empfehlen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gebäude vor Abriss auf das Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Außerdem sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) durchzuführen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Filiale von $Aldi_{Süd}$ um 200 m², weshalb nur mit einer sehr geringen Versiegelung von Fläche und einer sehr geringen weiteren Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5517-301 „Wehrholz“ in ca. 1,2 km südwestlicher Entfernung.

Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieses Schutzgebiets innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfindet, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets gegeben.

Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Filiale von $Aldi_{Süd}$ um 200 m². Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan der Gemeinde Langgöns aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich des Plangebiets als Ackerfläche dar. Für die Darstellungen von Plänen in Bezug auf Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sei auf die weiteren Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Filiale von $Aldi_{Süd}$ um 200 m², welche keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Filiale von $Aldi_{Süd}$ um 200 m². Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

5 Immissionsschutz

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

Das Sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel tritt als zumindest potenzieller Emittent auf. Untersuchungen bei vergleichbaren, in Gemengelagen von der Schutzqualität eines Mischgebietes eingebettete Einzelhandelsvorhaben belegen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte aus Beiblatt dem 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, tags 60 dB(A) regelmäßig eingehalten werden, zumal wenn wie vorliegend festgesetzt, die Fahrwege zwischen den Stellplätzen lärmmindernd asphaltiert oder mit scharfkantigem Pflaster belegt werden. Die Nachtwerte sind nicht beachtlich, da eine Öffnung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nur nach vorheriger Begutachtung der Gesamtsituation gegenüber der Bauaufsicht genehmigungsfähig ist. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher vorliegend nicht zu erwarten. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterer Handlungsbedarf, zumal das

Vorhaben keine Maßnahmen vorbereitet, die sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes negativ auswirken werden.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

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

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen

Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der bisher für den Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Erweiterung enthält daher eine Festsetzung, die dazu beiträgt, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung. Diese Festsetzung wird durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und hat weiterhin Bestand. Darüber hinaus sind durch die kleinflächige bauliche Erweiterung keine nennenswerten negativen Effekte zu erwarten.

7 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Langgöns zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Auch in der Altflächendatei des Landes Hessen ist das Plangebiet nicht aufgeführt.

8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Sonstige Infrastruktur

EnergieNetz Mitte

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung der EnergieNetz Mitte. Eventuell erforderlich werdende Schutzmaßnahmen oder Leitungsumlegungen sind vor Ort abzustimmen. Daher ist frühzeitig vor Baubeginn ein Ortstermin zu vereinbaren. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden bei Bedarf vom Regioteam Wetzlar, T. 06441 9544 4633 mitgeteilt.

Telekom

Im Planbereich befinden sich entlang der Randzonen Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Plankarte des Bebauungsplanes). Bestand und Betrieb der TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.

OVAG

Im Gebiet ist eine kundeneigene Transformatorenstation vorhanden. Von der OVAG sind im Gebiet 20kV-Kabel verlegt. Angrenzend sind von der OVAG 20kV-Kabel und 0,4kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die ungefähre Lage der 20kV-Anlagen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Bei Bedarf können bei der OVAG Bestandspläne angefordert werden. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Es wird darum gebeten, dass die ausführende Firma bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der OVAG-Kabel darauf aufmerksam gemacht wird, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden

– vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763, 61147 Friedberg, Tel. 06031 82 16 50 in Verbindung setzt.

Ebenso wird darum gebeten, dass der Grundstückseigentümer sich vor Gründungsarbeiten im Bereich der o.g. Kabel mit dem Netzbezirk der OVAG in Verbindung setzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Plangebietes liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Bei einer gewünschten Änderung am bestehenden Grundstücksanschluss oder der Trassenführung hat sich der Grundstückseigentümer rechtzeitig mit dem zuständigen Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen.

10 Hinweise

Kreisausschuss der LK Gießen, FB Bauordnung und Umwelt, FD Naturschutz

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweis von hessen mobil:

Entlang der A 485 gelten die 40m breite Bauverbotszone und die sich anschließende 60m breite Baubeschränkungszone. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von hessen mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist eine Genehmigung einzuholen.

Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde allerdings bereits überprüft. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, sich bescheinigen zu lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Bergaufsicht

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehem. Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurde das Rohstoffvorkommen in Schächten nachgewiesen. Informationen über die örtliche Lage dieser Schächte liegen hier nicht vor.

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Langgöns voraussichtlich keine Kosten.

Langgöns und Linden, den 21.04.2018