

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

- Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes...
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gewerbegebiete
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.
Anlagen für sportliche Zwecke sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gemäß § 33 a Gewerbeordnung) sowie Einzelhandelsbetriebe sind in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Baugebieten produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil (weniger als 10 Prozent) der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Die Verkaufsfläche darf jedoch nicht mehr als 100 Quadratmeter pro Betrieb betragen.
In dem Baugebiet sind Speditionen und eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, nicht zulässig. Das gilt nicht für eine betriebseigene Logistikfunktion, wenn sie im Zusammenhang mit einem gewerblich geprägten Betrieb steht und sich der jeweiligen Betriebsfläche unterordnet.
Sondergebiete
Sonstige Sondergebiete
Für das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO die Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung" festgelegt.
Das Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung" dient der örtlichen Grundversorgung und der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel zur Grundversorgung mit innerstadtrelevanten Sortimenten sowie der Unterbringen von Arztpraxen und Wohnungen.
Im Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" sind Lebensmittelmärkte / Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.400 Quadratmeter Verkaufsfäche, Arztpraxen und Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
Zulässig sind folgende innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung:
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- / Konditoreiwaren und Fleischwaren)
Drogensorten
sowie folgende innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente:
Zeitung / Zeitschriften
Büro- und Schulbedarf, Schreibwaren, Bücher
Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
Schnittblumen (indoor)
Pharmazeutische Artikel (nur freiverkäuflich)
Der Umfang innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente wird auf maximal 10 Prozent der zulässigen Gesamtverkaufsfäche pro Betrieb begrenzt.
Der Hauptbetrieb ergänzende Betriebe, wie eine Bäckerei mit Café oder eine Metzgerei, sind bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt maximal 200 Quadratmeter zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Baugebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.
Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,80.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FH_max) und der Gesamthöhe bestimmt. Die Firsthöhe beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Rollfußboden und dem höchsten Punkt des Daches, dem Dachfirst. Der Dachfirst ist die Schnittkante, an der zwei Dachflächen zusammentreffen, meist waagrecht verlaufend. Anbauten wie Antennen oder Kamine werden hierbei nicht berücksichtigt.
In den Baugebieten ist eine Firsthöhe von maximal 14,0 Meter zulässig.
Die Höhe baulicher Anlagen darf zudem die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gesamthöhe (GH_max) in Meter, bezogen auf das Normalhoh Null (NHN) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthohennetz 2016, nicht überschreiten. Die Gesamthöhe beschreibt den Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (inklusive Dachhaut) und das Normalhoh Null (NHN) als unteren Bezugspunkt. Die Gesamthöhe berücksichtigt alle Dachaufbauten und ist unabhängig von der Art der Dachform.
In dem Gewerbegebiet ist eine Gesamthöhe von maximal 417,0 Meter über Normalhoh Null (NHN) zulässig.
In dem sonstigen Sondergebiet ist eine Gesamthöhe von maximal 415,0 Meter über Normalhoh Null (NHN) zulässig.
BAUWEISE
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus den festgesetzten Baufenstern. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
VERSORGUNGSLEITUNGEN
Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen, privat
Zweckbestimmung Hausgarten
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (10 Prozent Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsvollem Spektrum wie bestrahlungsarmes bis warmes Licht entsprechend der Farbtemperatur von 1.800 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

- MAßNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLENERGIE
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN
Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
Flurstücksbezeichnung
Grenze der Flur
Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Gesamtlänge darf 10 Prozent der jeweiligen Fassadenlänge, zusammenhängend jedoch 20 Quadratmeter nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 Meter nicht überschreiten.
Begründung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
80 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
Für jeden fünften Stoppfahl ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.
Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14/16 Zentimeter in 1,0 Meter über dem Erdboden aufweisen.
Vertikale fensterlose Fassadenflächenabschnitte mit einer Mindestgröße von 40 Quadratmeter sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden.
IV FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Goddelsheim (Lichtenfels) in der Flur 2, betreffend der Flurstücke 11107 und 11108 ein Biotopwertefort in Höhe von 221,208 Biotopwertepunkten.
V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDÄCHTIGKEIT
Berücksichtigung der Grenzabstände bei Pflanzungen
Denkmalschutz
Erneuerbare Energien

- KAMPFMITTEL
ANBAUVERBOTENZONEN
VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES
Die Bauplanung hat folgende Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
Hessische Bauordnung (Landsbauordnung 2018 - HBO 2018)
§§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) geändert worden ist.
Hinweis zur Bekanntmachung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvordienerversammlung der Stadt Lichtenfels übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
8 Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ort, Datum, Siegelabdruck
(Unterschrift) Henning Scheele, Bürgermeister

VII AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK
7.1 Aufstellungsbeschluss
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden
7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit
7.5 Beteiligung der Behörden
7.6 Satzungsbeschluss
7.7 Ausfertigungsvermerk
7.8 Inkraftsetzung
ÜBERSICHTSPLAN o.M.
STADT LICHTENFELS
Bebauungsplan Nr. 9
„Gewerbegebiet und Nahversorgung“
Ortsteil Goddelsheim
TEIL A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung
VORENTWURF
PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Ort: 28. 03. 2025
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)]

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet und Nahversorger“
Ortsteil Goddelsheim

Stadt Lichtenfels



Vorentwurf
- 28.03.2025 -

TEIL B - Begründung



Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet und Nahversorgung“, Ortsteil Goddelsheim im Rahmen des Verfahrens zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis	7
1.2	Ziel der Planung	8
1.3	Zweck der Planung.....	9
1.4	Ausgangssituation.....	9
1.4.1	Räumliche Lage	9
1.4.2	Planerische Ausgangslage	11
1.4.3	Rechtliche Ausgangslage.....	15
1.4.4	Erläuterung der Planung	16
1.5	Begründung der Textfestsetzungen.....	20
1.5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
1.5.2	Bauweise.....	23
1.5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	24
1.5.4	Verkehrsflächen.....	24
1.5.5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	24
1.5.6	Grünflächen	25
1.5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
1.5.8	Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien	25
1.5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
1.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbean- lagen und Warenautomaten	26
1.6.2	Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	27
1.7	Städtebauliche Eingriffsregelung	28
1.7.1	Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung.....	28
1.7.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	29
1.8	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.....	29
1.8.1	Artenschutz	29
1.8.2	Gebietsschutz	30
1.8.3	Umweltauswirkung	32
1.8.4	Vermeidungsmaßnahmen	36
1.8.5	Minderungsmaßnahmen	38
1.8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
2	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	43
2.1	Soziale Auswirkungen	43
2.2	Stadtplanerische Auswirkungen	44
2.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	44
2.3.1	Technische Infrastruktur.....	44
2.3.2	Soziale Infrastruktur	44
2.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	44
2.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	44

3	Sonstige Inhalte	45
3.1	Bodenschutzrechtliche Belange	45
3.1.1	Bodenschutzklausel	45
3.1.2	Umwidmungssperrklausel.....	45
3.2	Klimaschutzklausel.....	45
3.3	Rechtliche Grundlagen.....	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Siedlungskörper	9
Abb. 2 - Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen	10
Abb. 3 - Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009	13
Abb. 4 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels	14

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1 - Bilanzierung in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung	29
---	----

VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist öffentlich auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste (Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk) dargestellt.

Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), der Hessischen Bauordnung (HBO), der Hessischen Gemeindeordnung, dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG, dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sowie dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

*Lichtenfels, Goddelsheim, April 2025
- Bauamt, Haupt- und Ordnungsamt -*

Die Gemeinde hat nach § 2a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB im Bauleitplanverfahren eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB beizufügen.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Planungsanlass:

Die Stadt Lichtenfels verzeichnet eine steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und reagiert mit der Planung eines neuen Gewerbegebiets auf konkrete Ansiedlungsanfragen von Unternehmen. Anlass der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dem zukünftigen Bedarf gerecht zu werden und potenzielle Fehlentwicklungen zu vermeiden. So stellt sich die Stadt proaktiv den Herausforderungen der wirtschaftlichen Entwicklung und sichert gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Struktur.

Die aktuelle Situation in Goddelsheim zeigt deutliche Defizite in der Lebensmittelversorgung auf. Der bestehende Lebensmittelversorger kann aufgrund verschiedener Faktoren der wachsenden Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Zu den Hauptproblemen zählen die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort, ein Mangel an Stellplätzen sowie eine verkehrliche Engstelle, die die Zugänglichkeit erschwert. Diese Umstände haben dazu geführt, dass die Grundversorgung der Bevölkerung mittelfristig nicht mehr gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich der Planungsanlass, die Grundversorgung der Bevölkerung durch eine bauliche Erweiterung und strategische Umsiedlung des Lebensmittelversorgers langfristig zu sichern. Diese Maßnahme ermöglicht es, im Rahmen eines Neubaus eine integrierte Nutzung aus Wohnraum, gesundheitlicher Infrastruktur – etwa durch die Ansiedlung einer Arztpraxis – und wohnortnaher Lebensmittelversorgung zu realisieren. Damit wird nicht nur die Nahversorgung gestärkt, sondern auch die Attraktivität des Standorts Goddelsheim sowie der umliegenden Stadtteile durch ein vielfältiges Angebot erhöht. Ziel ist es, einen Lebensmittelmarkt zu schaffen, der aktuellen Anforderungen an Verkaufsflächengröße, Barrierefreiheit und energieeffiziente Ausstattung gerecht wird. Gleichzeitig soll durch ein bedarfsorientiertes Parkplatzangebot und eine verkehrsgünstige Lage die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen optimiert werden. Die Kombination unterschiedlicher Nutzungen in einem Gebäudekomplex trägt zudem zur Flächeneffizienz bei und schafft synergetische Vorteile, etwa durch kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen und medizinischer Versorgung.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt mit dieser Maßnahme das Ziel, die Kaufkraft vor Ort zu binden und somit die lokale Wirtschaftsstruktur zu fördern. Ein attraktiver, gut erreichbarer Lebensmittelmarkt kann als Frequenzbringer fungieren und potenziell positive Auswirkungen auf umliegende Geschäfte und Dienstleister haben. Insgesamt soll durch diese Planung die Lebensqualität in Lichtenfels verbessert und die Zukunftsfähigkeit des Stadtgebietes als Wohn- und Versorgungsstandort gestärkt werden.

Planerfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die örtlichen Grundversorgung sicherzustellen und den dringenden Bedarf an Flächen zur gewerblichen Entwicklung zu decken. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich zu ermöglichen und gleichzeitig den Anforderungen einer städtebaulichen Stadtrandgestaltung gerecht zu werden.

Darüber hinaus gewährleistet die Planung eine geordnete Erschließung des neuen Gewerbe- und Sondergebietes und deren Anbindung an die bestehende Infrastruktur. Durch den Bebauungsplan können öffentliche Belange wie Umweltschutz, Landschaftspflege und Ressourcenschonung angemessen berücksichtigt werden. Die Planerfordernis ergibt sich somit aus der Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung aktiv zu steuern, die Grundversorgung sicherzustellen, gewerbliche Erweiterungsflächen vorzuhalten und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss vom 26. November 2024 entschieden, in ein Bauleitplanverfahren einzutreten.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken der Stadt Lichtenfels nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Hessischen Bauordnung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet und Nahversorgung Goddelsheim“ beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als „Gewerbegebiete“ (vgl. § 8 Baunutzungsverordnung) und „Sonstige Sondergebiete“ (vgl. § 11 Baunutzungsverordnung) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ bauplanungsrechtlich festzusetzen.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die Voraussetzung für endogene Entwicklungen von ortsansässigen Unternehmen zu schaffen und einen substanziellen Beitrag zur Sicherung und zum notwendigen Wachstum der Arbeitsplätze in Lichtenfels und in der Region zu leisten. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes soll zudem ein Beitrag zur Stärkung der Investitions- und Innovationskraft ansässiger Unternehmen geleistet werden.

Mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche soll ein Angebot für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden, der der kurzfristigen Bedarfsdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Hierdurch soll ein Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Lichtenfels unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen geleistet werden.

Gleichzeitig soll mit dem Bauleitplan die Nutzungsmischung gefördert werden. Die Stadt beabsichtigt somit ein Angebot für einen integrierten Gebäudekomplex zu schaffen, der eine Kombination von Wohnen, gesundheitlicher Infrastruktur (z. B. Arztpraxen) und Lebensmitteleinzelhandlung ermöglicht. Hierdurch soll auch ein Beitrag zur Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung geleistet werden.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage

Der verfahrensgegenständliche Bauleitplan befindet sich im Stadtteil Goddelsheim der Stadt Lichtenfels. Die Landesstraße L3076 zieht sich durch den Stadtteil. Am südlichen Ortseingang präsentiert sich östlich der Landesstraße ein bestehendes Gewerbegebiet, während sich westlich eine Ackerfläche erstreckt, die von einem Tennisplatz und der Mittelpunktschule Goddelsheim flankiert wird. Die jüngeren Siedlungserweiterungen, die durch eine geordnete wohnbauliche Struktur gekennzeichnet sind, befinden sich etwa 350 Meter nördlich der im Verfahren betrachteten Flächen. Diese Siedlungsentwicklung hat sich in Form eines breiten Bandes von der Landesstraße weg vollzogen, welche den Ortskern weitgehend durchquert. Östlich der Landesstraße sind organisch gewachsene, ältere Strukturen anzutreffen, während sich in Richtung des Ortsrandes weitere neuere Stadteilerweiterungen anschließen. Der wirtschaftliche Schwerpunkt von Lichtenfels konzentriert sich auf das Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen, wo bereits mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Diese Konstellation unterstreicht die Bedeutung des Gebiets für die gewerbliche Entwicklung der Stadt.

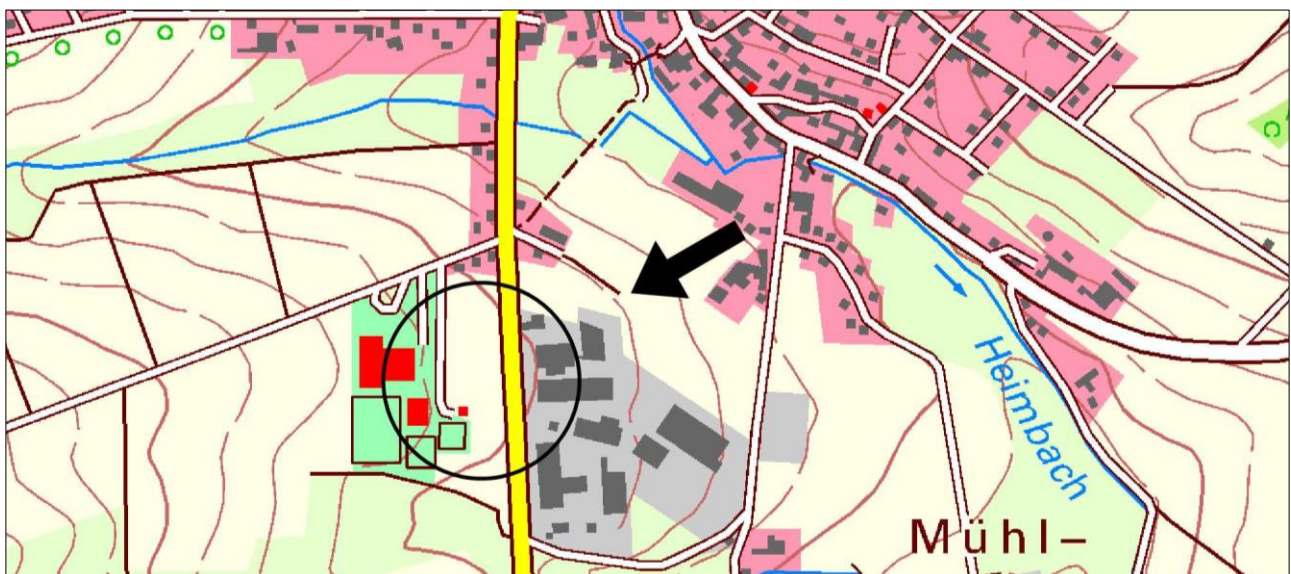


Abbildung 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Siedlungskörper

Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 22.093 Quadratmeter. Die exakte Lage und Abgrenzung des verfahrensgegenständlichen, räumlichen Geltungsbereiches sind dem „Teil A – Planzeichnung und textliche Festsetzungen“ zu entnehmen.

Realnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.



Abbildung 2 - Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 sieht zur Verbesserung der Nahversorgung in den kleineren Gemeinden Möglichkeiten zur Deckung der Grundversorgung in Grundzentren vor:

Ziel 6-1 (Z) Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 Quadratmeter auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.

Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist der Stadt Lichtenfels die Funktion eines Grundzentrums zu, der Stadtteil Goddelsheim wird als Zentraler Ortsteil eingestuft. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels sind nach dem Landesentwicklungsplan Hessen (2020) mit Verweis auf Ziel 6-1 (Z) Zentralitätsgebot im Stadtteil Goddelsheim genehmigungsfähig.

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 formuliert das Ziel, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben, sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen haben.

Grundsatz 6-2 (G) Kongruenzgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

Aufgrund der getätigten Voreinschätzungen ist anzunehmen, dass 9 von 10 Kunden aus dem Stadtgebiet Lichtenfels stammen. Dies unterstreicht die lokale Versorgungsfunktion des Planvorhabens und die Übereinstimmung des erwarteten Einzugsgebietes mit dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Lichtenfels. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels erfüllen somit das Kongruenzgebot nach den Regelungen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020.

Es ist planerisches Ziel, das Einzelhandelsangebot auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen sowie über eine ortüblichen ÖPNV-Anbindung und einem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen.

Ziel 6-3 (Z) Integrationsgebot

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte).

Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels entsprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020, da der Standort im Regionalplan Nordhessen 2009 als

„Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt wird. Der vorgesehene Standort für das großflächige Einzelhandelsvorhaben in Lichtenfels-Goddelsheim erfüllt die im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 geforderten Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage in mehrfacher Hinsicht. Betrachtet man zunächst die verkehrlichen Anforderungen, so ist der Standort gut erschlossen und entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Darüber hinaus lässt sich die integrierte Lage auch anhand der umgebenden Nutzungen belegen. Nördlich des geplanten Standorts erstreckt sich entlang der Sachsenberger Straße eine bestehende Wohnbebauung, die eine unmittelbare Anbindung an das Siedlungsgebiet gewährleistet. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Schule, die als ergänzende Infrastruktureinrichtung zum Wohnen fungiert und die Einbindung in das städtische Gefüge unterstreicht. Diese Konstellation aus Wohnbebauung und ergänzenden Funktionen in direkter Nachbarschaft zum geplanten Einzelhandelsstandort entspricht dem Leitbild einer kompakten, nutzungsgemischten Siedlungsstruktur, wie sie der Landesentwicklungsplan anstrebt. Somit kann dem Standort eine integrierte Lage im Sinne der landesplanerischen Vorgaben attestiert werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels auf vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche dient das **Beeinträchtungsverbot**.

Ziel 6-4 (Z) Beeinträchtungsverbot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.

In der Stadt Lichtenfels und den relevanten Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben keine strukturprägenden Betriebe in den planerisch ausgewiesenen Zentren von einer Schließung bedroht. Auch in keiner anderen Form werden die Zentren in ihrer Funktion wesentlich beeinträchtigt.

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 des Hessischen Landesplanungsgesetzes den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet:

Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt zur Deckung der Eigenentwicklung bzw. der Entwicklung ortsansässiger Betriebe die erforderlichen gewerblichen Flächen auszuweisen. Diese Entwicklungsabsichten zielen darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebserweiterungen zu schaffen und somit wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und zu erweitern. Die Stadt Lichtenfels hat im Zuge der bisherigen Planung im Bereich "Über dem Herrengarten" von der Flächentauschklausel Gebrauch gemacht. Dadurch ist die betreffende Teilfläche nicht mehr als Vorranggebiet Siedlung Planung anzusehen, sondern wird nun als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ betrachtet. Die Ausweisung der 1,3 Hektar umfassenden gewerblichen Fläche am Ortsrand erfolgt zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“, wobei die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt

werden. Mit dieser Maßnahme reagiert die Stadt Lichtenfels auf den akuten Bedarf an Gewerbeflächen und strebt eine ausgewogene Entwicklung unter Beachtung raumordnerischer Vorgaben an.

Sonderbauflächen / Sondergebiet:

Da die Zielvorgaben des Regionalplans Nordhessen weitgehend mit denen des Landesentwicklungsplans Hessen übereinstimmen, kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Wiederholung verzichtet werden. Stattdessen wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen, in dem die relevanten Anforderungen bereits ausführlich dargelegt wurden. Im Folgenden wird daher eine komprimierte Darstellung der spezifischen Anforderungen aus dem Regionalplan vorgenommen.

Ziel 1 bezieht sich auf das Zentralitäts- und das Kongruenzgebot; das Vorhaben erfüllt die im Einzelnen aufgeführten Anforderungen beider Gebote.

Ziel 2 formuliert die Anforderungen an Vorhaben des großflächigen Einzelhandels in Hinblick auf das Beeinträchtigungsgebot. In der Stadt Lichtenfels und den relevanten Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben keine strukturprägenden Betriebe in den planerisch ausgewiesenen Zentren von einer Schließung bedroht. Auch in keiner anderen Form werden die Zentren in ihrer Funktion wesentlich beeinträchtigt.

Ziel 3 bezieht sich auf das Integrationsgebot; für die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Lage in einem Vorranggebiet Siedlung sowie eine Integration in bestehende Versorgungsbereiche bzw. eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten gefordert. Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt für die verfahrensgenständlichen Flächen ein „Vorranggebiet Siedlung Planung“ fest.

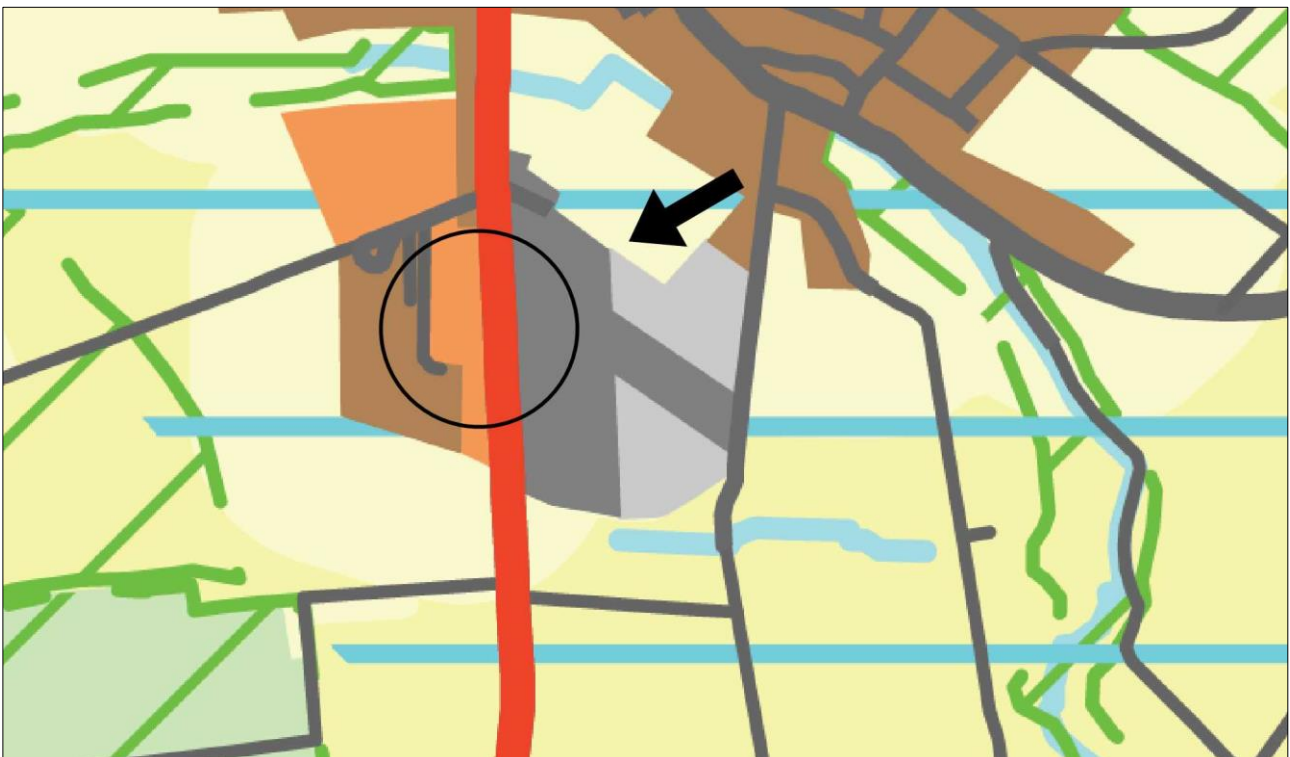


Abbildung 3 - Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „gemischte Bauflächen“ (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) dar.

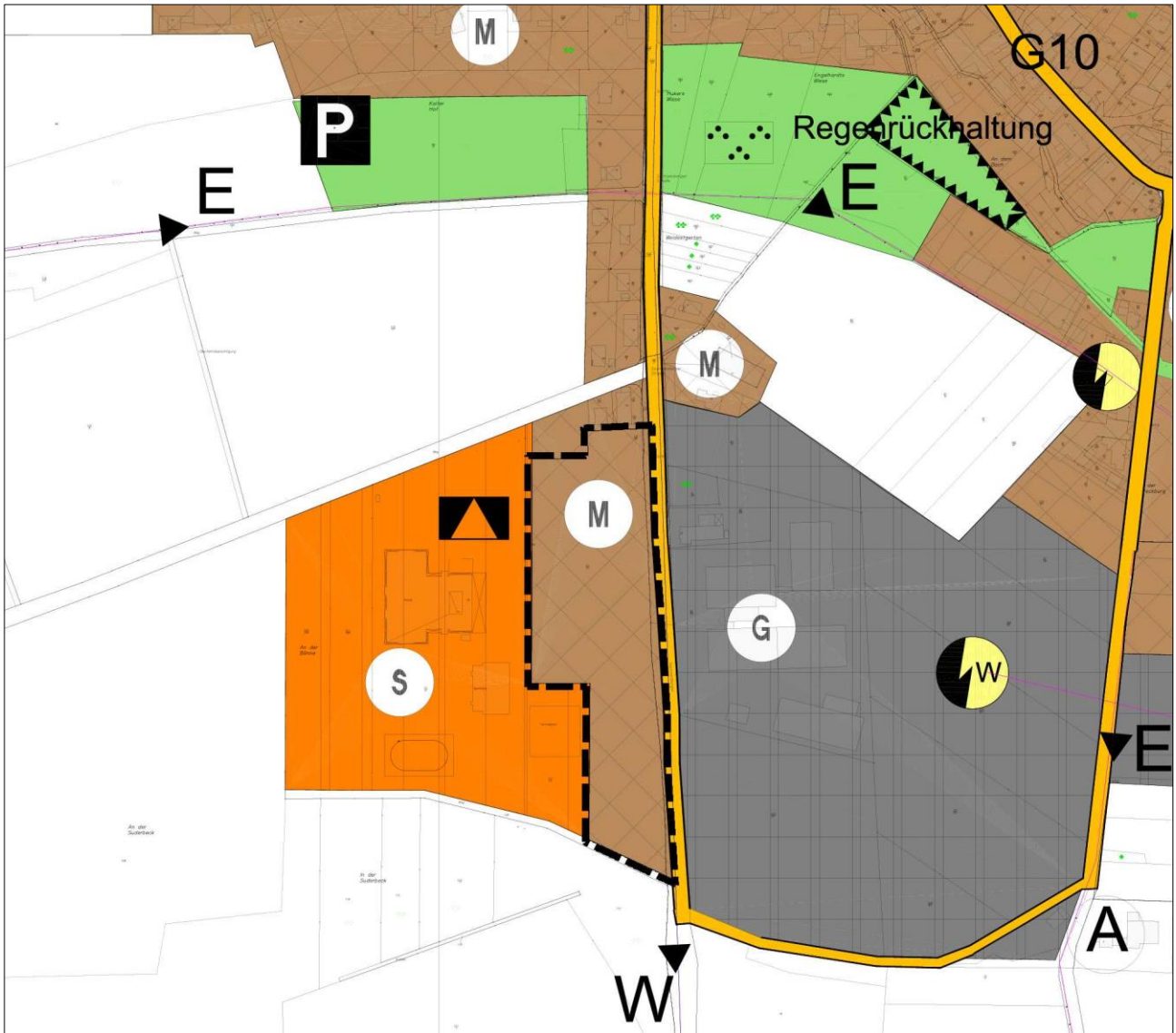


Abbildung 4 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels

Die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels stehen im Widerspruch zu den gegenwärtigen Entwicklungsabsichten der Stadt. Dadurch wird das in § 8 Abs. 2 BauGB verankerte Entwicklungsgebot verletzt, welches vorschreibt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Um diesen Konflikt zu lösen und die rechtlichen Vorgaben einzuhalten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels in ihrer Sitzung vom 26. November 2024 entschieden, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und dieses parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Dieser Schritt ermöglicht es der Stadt, ihre aktuellen Entwicklungsziele planungsrechtlich korrekt umzusetzen und gleichzeitig die Konformität mit dem Baugesetzbuch sicherzustellen.

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

Landschaftsplan der Stadt Lichtenfels

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Stadt Lichtenfels trifft für die verfahrensgegenständlichen Flächen folgende Aussagen.

Der Boden wird von der lössleharmen Pararendzina gebildet. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt das Schulgelände an, im Osten begrenzt die Sachsenberger Straße die Fläche. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Das Gebiet liegt in einer Zone mit stark wechselnder Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Fließgewässer "Heim-Bach" der südlich der Durchgangsstraße in einer Aue verläuft, ist nicht betroffen. Das Plangebiet liegt am Rande des besiedelten Bereichs an der Schnittstelle zwischen einem großräumigen potentiell hoch aktiven und potentiell aktivem Kaltluftentstehungsgebiet. Die Luftzirkulation wird nicht behindert. Auf der Fläche konnten sich nur sehr schmale fette Saumstreifen entlang der Zuwegung zum Schulgelände und entlang der relativ stark befahrenen Landesstraße bilden. Entlang der Ortsdurchfahrt stehen einzelne Bäume. Die Fläche liegt auf einem leicht schrägen Hang nach Osten in einer Höhe von 405 m ü. NN. Die Schule wird zur vorgesehenen Fläche durch eine Anpflanzung z.T. verdeckt. Im Norden stehen bereits einzelne Wohnhäuser.

Die Fläche besitzt eine „sehr geringe Bedeutung“ für Arten- und Lebensgemeinschaften. Es sind für die verfahrensgegenständlichen Flächen keine naturschutzrechtlichen Bindungen bekannt. Das Entwicklungskonzept beschreibt für die Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels vorgesehene Bereiche zur Bebauung/Siedlungserweiterung. Das Leitbild orientiert sich an einer ortsangepassten, ökologisch verträglichen Erweiterung von gewerblich geprägten Gebieten. Eine dem Ortsbild angepasste Hochbauarchitektur mit Entwicklung eines vielfältigen Grünbereichs zur Ortseinfahrt hinführen.

1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bauleitplans befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Lebensräume nach Bundesnaturschutzgesetz oder hessischem Naturschutzgesetz.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bauleitplans befinden sich keine Fließ- oder Stehgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich circa 200 Meter nördlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer „Heimbach“.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind kein Gegenstand eines amtlich bekannt gemachten Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebietes.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Bauplanungsrechtliche Situation

Für die verfahrensgegenständlichen Flächen liegt kein verbindlicher Bauleitplan vor.

1.4.4 Erläuterung der Planung

Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet:

Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebiets, das der Eigenentwicklung und der Ansiedlung ortsansässiger Betriebe dienen soll. Ziel ist es, Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu schaffen und dabei städtebauliche sowie umweltbezogene Aspekte zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Integration des Gewerbegebiets erfordert eine sorgfältige Gestaltung. Der Bauleitplan sieht daher vor, dass 80 Prozent der Fläche bebaut werden dürfen, wobei Gebäudehöhen bis zu 14,0 Meter zulässig sind. Das Planungsgebiet ist aufgrund der örtlichen Situation als schmales Grundstück konzipiert und beinhaltet eine Anbauverbotszone. Durch die Neuplanung der Gebäude ist es vorgesehen, den Beginn der Ortsdurchfahrt neu zu definieren und mittelfristig eine Bebauung der bisherigen Anbauverbotszone zu ermöglichen.

Bei der Planung werden Umweltaspekte gemäß dem Baugesetzbuch berücksichtigt. Dies umfasst Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die Einbindung bestehender Gehölzstrukturen und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung. Die geplante Baumreihe entlang der Landesstraße dient nicht nur der visuellen Einbindung, sondern übernimmt auch Funktionen zur Biotopvernetzung.

Das Projekt reagiert auf den nachgewiesenen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region und ermöglicht durch die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen eine zügige Umsetzung. Die Konzentration gewerblicher Nutzungen in diesem Gebiet soll Zersiedelungstendenzen entgegenwirken und Synergieeffekte zwischen den Betrieben fördern. Insgesamt zielt die Planung darauf ab, eine Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen, die kommunale Steuereinnahmen sichert und Arbeitsplätze vor Ort erhält, ohne dabei ökologische Belange zu vernachlässigen.

Sonderbauflächen / Sondergebiet:

Die Stadt Lichtenfels plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Ziel ist es, die Grundversorgung im zentralen Ortsteil Goddelsheim des Grundzentrums Lichtenfels zu sichern. Der Plan sieht vor, dass 80 Prozent der Fläche bebaut werden dürfen, wobei Gebäudehöhen bis zu 14,0 Meter zulässig sind.

Die Planung zielt darauf ab, großflächigen Einzelhandel für Güter des kurzfristigen regelmäßigen Bedarfs zuzulassen, um ein wohnungsnahes Angebot in den kleineren Städten und Gemeinden im Planungsraum langfristig zu sichern. Die für die Grundversorgung angemessene

Verkaufsfläche wird mit 1.400 Quadratmetern festgelegt und orientiert sich an der Kaufkraft der Gemeinde in diesen Sortimentsbereichen. Um die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der umliegenden Städte Korbach, Medebach und Frankenberg sowie ihrer integrierten Geschäftszentren nicht zu beeinträchtigen, wird die Verkaufsfläche begrenzt. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in den Ortsteilen benachbarter Gemeinden erwartet.

Zur Sicherung der städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte werden innenstadtrelevante Sortimente neben denen für die Grundversorgung als Randsortimente auf bis zu 10 Prozent der Verkaufsfläche begrenzt. Das Vorhaben dient somit der Nah- und Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der Deckung des periodischen und aperiodischen Haushaltsbedarfs. Die zulässigen Sortimente der Grundversorgung umfassen hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogeriewaren. Als Randsortimente sind unter anderem Zeitungen, Büro- und Schulbedarf, Bücher, Baby- und Kinderartikel sowie Spielwaren vorgesehen. Zudem sind eine Bäckerei und ein Café zulässig, um einen Ort des Austauschs und sozialer Interaktionen zu fördern.

Durch diese Planung strebt die Stadt Lichtenfels an, die Grundversorgung in der Region zu stärken und gleichzeitig die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Städten zu schützen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche und die sorgfältige Auswahl der zulässigen Sortimente sollen dazu beitragen, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen lokaler Versorgung und regionaler Wirtschaftsentwicklung zu schaffen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Landesstraße L 3076 mittels einer Erschließungsstraße. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes wird im Rahmen des Gutachtens, welches als **Anlage 2** zur Begründung anliegt, nachgewiesen. Aus Gründen der ermittelten Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ist kein Linksabbiegestreifen erforderlich.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Fußweges entlang der Landesstraße „Sachsenberger Straße“. Eine direkte Anbindung an das kleinörtliche und überörtliche Radwegenetz kann hergestellt werden. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Somit besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Technische Erschließung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe e BauGB gehört die Abwasserbeseitigung zu den Belangen, die in die planerische Abwägung einzustellen sind. Eine sachgerechte Abwasserentsorgung ist entscheidend für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Schutz der Umwelt.

Beseitigung von Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Das gewerbliche Abwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal gesammelt und abgeleitet. Dieser Kanal verläuft überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anschluss an das bestehende Ortsnetz erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal außerhalb des Plangebiets. Von dort wird das Schmutzwasser zur kommunalen Kläranlage weitergeleitet, wo es entsprechend gereinigt wird, bevor es in ein Gewässer eingeleitet wird.

Im Rahmen der technischen Planung erfolgt eine Dimensionierung des Schmutzwasserkanals unter Berücksichtigung der zu erwartenden Abwassermengen aus dem Plangebiet. Die zusätzlichen Abwassermengen können über die vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen bzw. für die Kläranlage aufgenommen und behandelt werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch den örtlichen Versorgungsbetrieb sichergestellt. Dies umfasst sowohl Trink- als auch Brauchwasser. Um eine ausreichende Wasserversorgung zu gewährleisten, einschließlich der Bereitstellung von Löschwasser (800 Liter/Minute für 2 Stunden), werden bei der technischen Planung entsprechende Rohrdimensionen und Entnahmeanschlüsse in den neuen Verkehrsflächen berücksichtigt. Für den Brandschutz im Baugebiet ist vorgesehen, dass das bestehende Leitungsnetz für den Erstangriff ausreichend Löschwasser bereitstellt. Bei der technischen Erschließung des Baugebiets wird darauf geachtet, dass Hydranten als Löschwasserentnahmestellen in angemessener Anzahl und Abständen von etwa 100 Metern in das Leitungsnetz integriert werden

Energieversorgung:

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine umfassende Erweiterung des Stromnetzes vorgesehen, um eine zukunftsfähige und leistungsfähige Energieversorgung im Plangebiet sicherzustellen. Diese Maßnahme berücksichtigt den steigenden Strombedarf, der durch die zunehmende Elektrifizierung verschiedener Lebensbereiche, wie etwa die wachsende Zahl von Elektrofahrzeugen und Wärmepumpen, sowie die Integration erneuerbarer Energien entsteht. Der Plan weist Flächen für neue Netzinfrastrukturen aus (öffentliche Verkehrsflächen). Die Dimensionierung dieser Anlagen hat im Rahmen der technischen Planung zu erfolgen und sich an den prognostizierten Lastentwicklungen zu orientieren. Zukünftige Anforderungen an die Netzstabilität und -flexibilität sind hierbei zu berücksichtigen. Die Netzplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber und orientiert sich an übergeordneten Netzentwicklungsplänen. Dabei ist eine vorausschauende Planung anzustreben, um spätere kostenintensive Nachrüstungen zu vermeiden.

Telekommunikation:

Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Gemäß § 146 Abs. 2, Satz 2 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist bei der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Abfallentsorgung:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Flächen sind so dimensioniert, dass sie die Nutzung durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Für die Abfallentsorgung wird somit sichergestellt, dass Müllfahrzeuge die betroffenen Grundstücke erreichen können. Die Straßenbreiten sind entsprechend geplant, um ein Wenden der Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. Die Abholung der Abfälle kann direkt von den privaten Flächen erfolgen bzw. Müllsammelplätze eingerichtet werden.

Durch die Erschließungskonzeption ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Sicherheit der Bevölkerung wird mit der Konzeption ausreichend Rechnung getragen.

Energieeffiziente Gebäude / Sonnenenergie / Nutzung erneuerbarer Energien

Der verbindliche Bauleitplan legt fest, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf 50 Prozent der dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind.

Aufgrund der landesrechtlichen Vorgabe beabsichtigt die Stadt Lichtenfels für das Baugebiet kein Nahwärmenetz auszubauen. Für das verfahrensgegenständliche Baugebiet darf aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben angenommen werden, dass energieeffiziente Gebäude errichtet werden. Neubauten verfügen oft über eine sehr gute Dämmung und erfüllen Niedrigenergie- oder Passivhausstandards. Dadurch ist der Wärmebedarf gering, was die Wirtschaftlichkeit eines Nahwärmenetzes in Baugebieten stark beeinträchtigt. Insbesondere bei diesen energieeffizienten Gebäuden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien kann sich eine Eigenversorgung durch Wärmepumpen oder andere Systeme wirtschaftlich als deutlich günstiger erweisen.

Boden und Bodenschutz

Die Entwicklung von Gewerbegebieten steht in der Regel den Vorgaben zum flächensparenden Bauen entgegen. Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt den Vorgaben dennoch Rechnung zu tragen, indem die bisher dreiseitig umbaute Fläche entsprechend den limitierenden Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung beansprucht werden kann. Überschreitungen können zugelassen werden, sofern die zusätzlichen Versiegelungen in Form einer Dachbegrünung oder wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen „kompensiert“ wird.

Bodenschonendes Bauen soll einerseits durch die Reduzierung der Eingriffsfläche und andererseits durch Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz erzielt werden. Ein zentraler Punkt ist der Schutz des Mutterbodens, wie er im § 202 des Baugesetzbuches verankert ist. In stark belasteten oder befahrenen Bereichen wird der Oberboden vorab abgetragen, um ihn vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen.

Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen sollten ausreichend dimensioniert und nach Möglichkeit auf bereits verdichteten oder versiegelten Flächen platziert werden. Der Einsatz von Geotextilien oder Tragschotter kann zusätzlich zur Bodenschonung beitragen. Um den Baustellenverkehr zu kanalisieren und sensible Bereiche zu schützen, sollen feste Baustraßen eingerichtet und bestimmte Flächen durch Bauzäune abgesperrt werden.

Der Erosionsschutz ist ein weiterer wichtiger Aspekt, der durch technische Maßnahmen umgesetzt wird. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens sind ebenfalls von großer Bedeutung. Dabei müssen Lagerplätze klar gekennzeichnet und die Höhe der Bodenmieten begrenzt werden - maximal 2,0 Meter für Oberboden und 4,0 Meter für Unterboden. Um die Bodenqualität zu erhalten, ist es erforderlich, die Mieten bei längerer Lagerung zu profilieren, gegebenenfalls mit Geotextil oder Erosionsschutzmatten zu schützen und gezielt zu begrünen. Ober- und Unterboden sind getrennt auszuheben, zu lagern und in der ursprünglichen Schichtfolge wieder einzubauen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen Verdichtungen im Unterboden durch Tiefenlockerung beseitigt werden, bevor der Oberboden aufgetragen und die Fläche begrünt werden kann.

Durch die konsequente Umsetzung dieser bodenschonenden Maßnahmen kann der Boden als wertvolle Ressource geschützt und seine natürlichen Funktionen erhalten werden, was langfristig zu einer nachhaltigen Entwicklung des Baugebiets beiträgt.

Wassermanagement

Das auf den Dachflächen und befestigten Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist in einem separaten Leitungssystem zu sammeln und nach grundstücksbezogener Rückhaltung gedrosselt einem Regenwasserkanal zuzuführen. Dieser Kanal fungiert als Zwischenspeicher und ermöglicht eine kontrollierte, gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter. Bei Starkregenereignissen werden Abflussspitzen reduziert, indem das Wasser zwischengespeichert und kontrolliert abgegeben wird, was die Belastung des Vorfluters mindert. Bei der Dimensionierung des Kanals werden die zu erwartenden Niederschlagsmengen sowie die zulässige Einleitungsmenge in den Vorfluter berücksichtigt. Ergänzend werden dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung in Teilen festgesetzt und weitere empfohlen, um den Oberflächenabfluss weiter zu reduzieren. Diese ganzheitliche Entwässerungskonzeption trägt zu einem nachhaltigen Wassermanagement bei und unterstützt die Anpassung an die zunehmenden Starkregenereignisse, die im Zuge des Klimawandels zu erwarten sind.

1.5 Begründung der Textfestsetzungen

1.5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet:

Die Stadt Lichtenfels plant die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die Eigenentwicklung und Ansiedlung ortsansässiger Betriebe zu fördern. Diese Entscheidung basiert auf einer gründlichen Analyse der lokalen Gegebenheiten und einer umfassenden Abwägung der städtebaulichen Ziele.

Das geplante Gewerbegebiet soll Flächen für nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe bereitstellen und auf den nachgewiesenen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region reagieren. Durch die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen wird eine zügige Umsetzung ermöglicht. Ein wichtiger Aspekt bei der Planung ist die Fortführung des angrenzenden Gebietscharakters. Die Konzentration gewerblicher Nutzungen in diesem Gebiet verfolgt mehrere Ziele: Sie soll Zersiedelungstendenzen entgegenwirken und Synergieeffekte zwischen den Betrieben fördern. Darüber hinaus strebt die Festsetzung an, eine Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen.

Die Festsetzung, Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zuzulassen, wird getroffen, um die Hauptfunktion von Gewerbegebieten zu stärken, indem sie sich auf die Unterbringung nicht erheblich belastigender Gewerbebetriebe konzentriert. Diese Maßnahme fördert die Flächeneffizienz, indem sie sicherstellt, dass die begrenzten Gewerbeflächen vorrangig für produzierende und dienstleistende Betriebe zur Verfügung stehen. Darüber hinaus zielt die Festsetzung darauf ab, potenzielle Nutzungskonflikte zu vermeiden. Sportanlagen können ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen verursachen, die mit anderen gewerblichen Nutzungen in Konflikt geraten könnten. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen kann die Stadt die Entwicklung des Gewerbegebiets gezielt steuern und unerwünschte Nutzungen fernhalten bzw. auf vorhandene und angrenzende Strukturen steuern.

Die Entscheidung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle

oder Ähnliches im Sinne von § 33i Gewerbeordnung in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO nicht zuzulassen, basiert auf der städtebaulichen und planungsrechtlichen Überlegung, den Hauptzweck von Gewerbegebieten zu wahren, nämlich die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird sichergestellt, dass die begrenzten Gewerbeflächen vorrangig für produzierende und dienstleistende Betriebe zur Verfügung stehen, die dem eigentlichen Charakter eines Gewerbegebiets entsprechen.

Darüber hinaus können solche Anlagen und Vergnügungsstätten zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen führen, die mit anderen gewerblichen Nutzungen in Konflikt geraten könnten. Der Ausschluss dient somit der Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere bei Vergnügungsstätten und Spielhallen besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters und einer möglichen Trading-Down-Entwicklung. Durch ihren Ausschluss wird einer solchen negativen Entwicklung vorgebeugt und die Attraktivität des Gewerbegebiets für andere Betriebe gewahrt. Die Stadt nutzt hier ihre planerische Gestaltungsfreiheit, um die Entwicklung des Gewerbegebiets gezielt zu steuern und unerwünschte Nutzungen fernzuhalten. Dies geschieht im Rahmen des § 1 Abs. 6 BauNVO, der es ermöglicht, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Durch diese Festsetzung wird zudem indirekt gefördert, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in andere Lagen gelenkt werden, wo sie für die Bevölkerung besser erreichbar sind und ihre gesellschaftliche Funktion besser erfüllen können.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution und Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gemäß § 33 a Gewerbeordnung) sind allgemein nicht zulässig, da die örtliche Lage des Gewerbegebiets für solche Nutzungen nicht geeignet ist.

Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe werden in dem Gewerbegebiet nicht zugelassen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in speziell dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Durch die Konzentration des Einzelhandels auf die angrenzende Fläche in Form eines speziellen Sondergebietes kann eine wohnortnahe Versorgung gefördert werden, ohne die Entwicklungsziele des Gewerbes zu beeinträchtigen. Gewerbegebiete sind primär für produzierende und dienstleistende Betriebe vorgesehen. Die Ansiedlung von Einzelhandel könnte zu Nutzungskonflikten und einer Verdrängung dieser Betriebe führen.

Sonderbauflächen / Sondergebiet:

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung im Ortsteil Goddelsheim der Stadt Lichtenfels erfolgt aus mehreren städtebaulichen und versorgungsbezogenen Gründen. Ziel ist es, die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit bestehender Zentren zu bewahren.

Das Sondergebiet dient der örtlichen Grundversorgung und ermöglicht die Ansiedlung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel, der sich auf innenstadtrelevante Sortimente konzentriert. Dazu zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogeriewaren. Diese Sortimente sind essenziell für die Nahversorgung und werden aufgrund ihres kurzfristigen Beschaffungsrhythmus bevorzugt in zentralen Versorgungsbereichen

angeboten. Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur umliegender Städte wie Korbach, Medebach und Frankenberg zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte und Vollsortimenter auf maximal 1.400 Quadratmeter begrenzt. Diese Begrenzung stellt sicher, dass das Angebot den lokalen Bedarf deckt, ohne überregionale Kaufkraft abzuziehen oder bestehende Geschäftszentren zu beeinträchtigen.

Zusätzlich sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente, wie Zeitungen, Bürobe-
darf, Baby- und Kinderartikel sowie pharmazeutische Artikel (freiverkäuflich), erlaubt. Der Anteil dieser Randsortimente wird jedoch auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb begrenzt, um den Fokus auf die Kernsortimente der Grundversorgung zu wahren und die Konkurrenz zu städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten zu minimieren. Diese Regelung schützt die Funktionalität von Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen vor einer übermäßigen Verlagerung von Kaufkraft.

Um die Aufenthaltsqualität im Sondergebiet zu erhöhen und soziale Interaktionen zu fördern, sind ergänzende Betriebe wie eine Bäckerei mit Café oder eine Metzgerei zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 200 Quadratmetern. Dies unterstützt die Attraktivität des Gebiets für Anwohner, ohne den Hauptzweck des Lebensmitteleinzelhandels zu beeinträchtigen.

Insgesamt verfolgt diese Festsetzung das Ziel einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung, die sowohl den lokalen Bedarf deckt als auch die städtebauliche Struktur und regionale Zentrenfunktion schützt. Sie ermöglicht eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung und Regionalplanung.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „stets“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „Baugebiet“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „Baugebiete“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „Private Grünflächen“ oder „Verkehrsflächen“ liegende Grundstücksteile, sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet:

Eine Grundflächenzahl von 0,8 bedeutet, dass maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche bebaut oder versiegelt werden dürfen. Diese Festsetzung nutzt die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 19 BauNVO aus und ermöglicht eine verdichtete Bauweise, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert. Die hohe Bebauungsdichte ist in Gewerbegebieten erforderlich, um die Ansiedlung von Betrieben zu unterstützen und eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche sicherzustellen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung verhindert, dass das gesamte Grundstück vollständig versiegelt wird. Dies trägt zur Erhaltung unversiegelter Flächen bei, die beispielsweise für die Versickerung von Regenwasser wichtig sind und ökologische Funktionen erfüllen.

Darüber hinaus sorgt die Begrenzung auf 0,8 für eine ausgewogene Balance zwischen intensiver baulicher Nutzung und der Sicherstellung ausreichender Freiflächen. Diese Freiflächen können für Verkehrs- und Erschließungszwecke sowie für Grünflächen genutzt werden, wodurch das Gewerbegebiet funktional und optisch aufgewertet wird. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist somit ein Kompromiss zwischen einer effizienten Flächennutzung für gewerbliche Zwecke und der Berücksichtigung ökologischer sowie städtebaulicher Anforderungen. Sie gewährleistet eine geordnete Entwicklung des Gewerbegebiets im Einklang mit den übergeordneten Zielen der nachhaltigen Stadtplanung.

Sonderbauflächen / Sondergebiet:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung verfolgt das Ziel den Anforderungen eines Lebensmitteleinzelhandels und der sozialen Infrastruktur, insbesondere in Form der erforderlichen Stellplätze, gerecht zu werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Stadt Lichtenfels hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Landschaftsbild besteht, ist eine Festsetzung zu treffen. Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange begrenzt werden.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 14,0 Meter erfolgt darüber hinaus aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Die Höhe wird in der Maßeinheit „Meter (m)“ bestimmt. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Rohfußbodens, der obere Bezugspunkt die Firsthöhe. Diese Regelung soll sicherstellen, dass die Gebäudekubatur begrenzt bleibt und sich die baulichen Anlagen harmonisch in die Umgebung einfügen.

Durch die Höhenbegrenzung wird eine übermäßige Dominanz von Gebäuden vermieden, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets oder des Sondergebiets beeinträchtigen könnte.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe in Bezug auf das Normalhöhennull (NHN) gewährleistet, dass sich die Gebäude topographisch in das Gelände einfügen. Dies ist besonders wichtig, um eine störende Wirkung auf das Landschaftsbild zu vermeiden und eine optische Integration in die Umgebung zu fördern. Die Höhenbegrenzung trägt somit zur Wahrung des Gebietscharakters und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

1.5.2 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a), bei der die maximal zulässige Gebäudelänge durch die festgesetzten Baufenster definiert wird und ansonsten die Vorschriften der

offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten, erfolgt, um eine flexible Anpassung der baulichen Struktur an die spezifischen Gegebenheiten des Plangebiets zu ermöglichen. Durch die Festlegung der Gebäudelänge anhand der Baufenster wird sichergestellt, dass die Bebauung sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt und keine übermäßige Dominanz einzelner Baukörper entsteht. Dies trägt zur Wahrung des Gebietscharakters und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Die Anwendung der Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gewährleistet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wodurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein angenehmes Arbeitsumfeld geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudelänge eine Überbeanspruchung der Grundstücksflächen vermieden, was zur Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen beiträgt.

1.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, um eine planvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei werden die Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu benachbarten Baugebieten so festgelegt, dass das bestehende Ortsbild bei der Weiterentwicklung erhalten bleibt.

1.5.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan erfolgt, um eine geordnete und nachhaltige Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird getroffen, um eine Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz sicherzustellen und hierdurch wichtige Funktionen für die Erreichbarkeit, Mobilität und Sicherheit der Gewerbebetriebe und des Lebensmitteleinzelhandels zu gewährleisten.

1.5.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen erfolgt aus mehreren städtebaulichen Erwägungen. Primär zielt diese Festsetzung darauf ab, negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und gleichzeitig die Anfälligkeit der Infrastruktur gegenüber äußeren Einflüssen zu reduzieren. Durch die unterirdische Verlegung wird das Risiko von Unfällen, die durch unbeabsichtigte Kontakte oder Beschädigungen der Leitungen entstehen könnten, deutlich gesenkt. In besiedelten städtischen Räumen erweist sich die unterirdische Verlegung als besonders vorteilhaft, da sie eine effiziente Bündelung verschiedener Versorgungsleitungen auf begrenztem Raum ermöglicht. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels gewinnt die Widerstandsfähigkeit der Infrastruktur zunehmend an Bedeutung. In diesem Kontext bieten unterirdische Leitungskanäle eine robustere und nachhaltigere Lösung für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die besser gegen extreme Wetterereignisse und andere klimabedingte Risiken geschützt ist.

1.5.6 Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten im Bebauungsplan erfolgt, um einen wohnungsnahen und privaten Erholungsraum zu schaffen. Darüber hinaus soll ein Beitrag zur ästhetischen Aufwertung des Wohnumfelds und zur Steigerung der Lebensqualität geleistet werden. Ein besonders wichtiger Aspekt ist ihre Funktion als Abstandsflächen zum Lebensmitteleinzelhandel. In dieser Rolle erfüllen Hausgärten eine wesentliche Pufferfunktion, indem sie potenzielle Konflikte zwischen Wohnnutzung und Einzelhandel minimieren. Sie bieten Lärm- und Sichtschutz und schaffen eine harmonische Übergangszone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Aus ökologischer Sicht fördern diese Grünflächen die natürliche Versickerung von Regenwasser und entlasten so die Kanalisation. Insgesamt fördert die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten eine nachhaltige und lebenswerte Siedlungsentwicklung, die ökologische, soziale und gestalterische Aspekte berücksichtigt und gleichzeitig eine sinnvolle räumliche Trennung zwischen Wohn- und Einzelhandelsnutzungen gewährleistet.

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

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet soll insektenfreundlich gestaltet werden, um den Schutz der Biodiversität zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die lokale Tierwelt zu minimieren. Herkömmliche Beleuchtung kann Insekten stark anziehen und ihren natürlichen Lebensrhythmus stören. Daher muss eine Beleuchtung eingesetzt werden, die durch spezielle Lichtfarben und reduzierte Abstrahlung weniger attraktiv für Insekten ist. Gleichzeitig soll auf energieeffiziente LED-Technik zurückgegriffen werden, um den Energieverbrauch zu senken und die Umweltbelastung zu reduzieren. Durch die Umsetzung der Festsetzung soll die Lichtverschmutzung insgesamt reduziert werden. Die Festsetzung der insektenfreundlichen Außenbeleuchtung soll als wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz verstanden werden, ohne dabei die notwendige Beleuchtung für Sicherheit und Orientierung einzuschränken.

1.5.8 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien

Die textliche Festsetzung zur Installation von Photovoltaikmodulen auf mindestens 50 Prozent der nutzbaren Gebäudedachflächen soll die lokale Erzeugung von Solarstrom unterstützen damit zu den Zielen des Klimaschutzes und der Energiewende beitragen. Strom soll demnach an der Stelle des Verbrauchs erzeugt werden. Durch die effiziente Nutzung von Dachflächen für die Energiegewinnung wird eine ressourcenschonende Flächennutzung gefördert. Zudem trägt die Maßnahme zur Erhöhung der lokalen Energieproduktion bei und reduziert die Abhängigkeit von externen Energiequellen. Gebäudeeigentümer können von reduzierten Energiekosten und möglichen Einspeisevergütungen profitieren. Nicht zuletzt beabsichtigt die Stadt Lichtenfels mit dieser Festsetzung ein Zeichen für nachhaltiges Bauen und klimafreundliche Stadtentwicklung zu setzen.

Die Regelung berücksichtigt dabei, dass nicht alle Dachflächen für eine Solarnutzung geeignet sind. Technisch ungeeignete Flächen, etwa aufgrund von Verschattung oder ungünstiger Ausrichtung, müssen nicht für die Nutzung herangezogen werden. Ebenso sind Dachflächen

mit anderen notwendigen technischen Aufbauten wie Klimaanlage oder Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen oder Dachgärten, sowie Dachflächen mit statischen Einschränkungen von der Nutzungspflicht ausgenommen. Auch wirtschaftlich unrentable Flächen, beispielsweise sehr kleine oder stark fragmentierte Dachbereiche, müssen nicht berücksichtigt werden.

Die Festsetzung bietet zusätzliche Flexibilität, indem sie die Möglichkeit einräumt, Solarwärmekollektoren auf dem Dach oder Photovoltaikmodule an der Fassade auf die Solarmindestfläche anzurechnen. Dies fördert eine ganzheitliche Nutzung erneuerbarer Energien am Gebäude und ermöglicht es den Bauherren, die für ihr Projekt am besten geeignete Lösung zu wählen.

1.5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Eingrünung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes für Lebensmittelnaheversorgung, wodurch eine harmonische visuelle Integration in die Umgebung erreicht werden soll. Dies ist besonders im Hinblick auf die angrenzende Schule und die Landesstraße von Bedeutung, da die Bepflanzungen die visuelle Höhe der Gebäude mindern und einen sanften Übergang zur umgebenden Landschaft schaffen.

Darüber hinaus erfüllen diese Grünflächen wichtige ökologische und gesundheitliche Funktionen. Sie fungieren als natürliche Barriere gegen Lärm- und Schadstoffemissionen, was insbesondere für die Schüler der angrenzenden Schule von Vorteil ist und zur Verbesserung der lokalen Luftqualität beiträgt. Die Vegetation verbessert das Mikroklima, indem sie Schatten spendet, Feuchtigkeit speichert und die Temperatur reguliert. Gleichzeitig bietet sie Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und fördert so die Biodiversität im Siedlungsbereich.

Die Bepflanzungen dienen auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Entlang der Landesstraße können sie zudem als Blendschutz und optische Leitlinie fungieren, was die Verkehrssicherheit erhöht.

1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) ermöglicht es Städten und Gemeinden, bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplans zu treffen. Diese Regelung erlaubt es, auf Landesrecht beruhende Vorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen und somit städtebauliche und gestalterische Aspekte umfassend zu regeln.

1.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten

Durch die Beschränkung der Werbung auf die Stätte der Leistung wird eine Überfrachtung des Gebiets mit Fremdwerbung verhindert und sichergestellt, dass die Werbung primär dem

ortsansässigen Gewerbe bzw. Einzelhandel dient. Das Verbot greller und fluoreszierender Farben sowie von Laserlichtanlagen, Blinklichtern und beweglichen Schaubändern zielt darauf ab, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und mögliche Ablenkungen im Straßenverkehr zu minimieren.

Die Begrenzung der Werbefläche auf 10 Prozent der Fassadenfläche bzw. maximal 20 Quadratmeter zusammenhängend gewährleistet eine angemessene Proportion zwischen Werbung und Gebäude und verhindert eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen. Die Höhenbegrenzung auf 3,0 Meter für Fassadenwerbung und 6,0 Meter für freistehende Werbeanlagen dient der harmonischen Einpassung in das Ortsbild und verhindert eine übermäßige vertikale Ausdehnung der Werbung.

Die Beschränkung auf eine freistehende Werbeanlage pro Unternehmen reduziert die Anzahl der Werbeanlagen und trägt zu einem geordneten Erscheinungsbild bei. Die Möglichkeit für Ausnahmen in begründeten Einzelfällen bietet die notwendige Flexibilität, um auf spezifische Situationen reagieren zu können, ohne das Gesamtkonzept zu gefährden. Die Größenbeschränkung für Werbetafeln an Einfriedungen verhindert eine übermäßige Beeinträchtigung des Straßenbildes durch Werbung an Grundstücksgrenzen.

1.6.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Vorgaben zur Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstrukturen innerhalb von Baugebieten. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert einen Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bieten. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperatur-extreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Gebietes beitragen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Arten die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Gebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die

Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Baugebietes ermöglichen.

1.7 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist jedoch im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu entscheiden.

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung unter Zuhilfenahme einer standardisierten Bewertungsmethode nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 26. Oktober 2018.

1.7.1 Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung

Bei der verbal-argumentativen Bewertung einzelner Schutzgüter wird eine standardisierte Bewertungsmethode als Hilfsmittel herangezogen, um die „Biotopwertigkeit“ zu erfassen und darüber hinaus die Bedeutung bestimmter Formen der Bodennutzung für Flora und Fauna abzuleiten. Das zusätzliche Heranziehen einer mathematischen Bewertungsmethode stellt ein geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsweise Quantifizierung der Beeinträchtigung und ihres Ausgleichs dar. Durch die Anwendung des Bewertungsrahmens können somit sektorale Beeinträchtigungen quantifiziert und kompensiert werden. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach den aktuellen Erkenntnissen des wissenschaftlichen Naturschutzes.

Als Bewertungsgrundlage zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit dient eine Begutachtung der Eingriffsflächen mit einer Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über das Bewertungsschema der hessischen Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	270	258	10.530	- 10.530
02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche (standortfremde, nicht heimische oder nicht gebietseigene Gehölze sowie Neuanlage im Innenbereich) auch Anpflanzungen, die die Mindestanforderungen von 02.400 nicht erfüllen	20	0	447	0	- 8.940

10.520	Nahezu versiegelte Flächen hier: öffentliche Verkehrsfläche	3	0	600	0	- 1.800
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserundurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	6	0	1.462	0	- 8.772
10.710	Dachfläche nicht begrünt entspricht GRZ 0,8	3	0	14.762	0	- 44.286
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	21.796	0	348.736	0
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	14	0	4.537	0	- 63.518
SUMME			22.066	22.066	359.266	- 137.378
Überschirmende Flächen und Zusatzbewertungen						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	0	20	0	- 680
SUMME					359.266	- 138.058
BIOTOPWERTDIFFERENZ						221.208

Tabelle 1 - Bilanzierung in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung

1.7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Biotopwertdefizit in Höhe von 221.208 Biotopwertpunkten ausgelöst. Dem Eingriff in Natur und Landschaft wird eine anerkannte Ökokontomaßnahme in der Gemarkung Goddelsheim (Lichtenfels), Flur 11, Flurstück 6/1 gegenübergestellt.

1.8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Im Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. **Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.**

1.8.1 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst den Vollzug des Planes und nicht dessen planerische Vorbereitung durch die Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht

ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Vorprüfung durchgeführt. Hierfür fanden im September 2024 und März 2025 eine Vor-Ort-Begehung der verfahrensgegenständlichen Flächen und deren Umfeld statt. Hieraus konnten Erkenntnisse für Artpotentiale gewonnen werden. Im Anschluss wurden vorhandene Daten und Datenbanken ausgewertet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Flächen des Plangebietes allenfalls als Nahrungshabitat einzuschätzen sind. Eine essenzielle Bedeutung der Flächen als Nahrungshabitat lässt sich aufgrund der geringen Artenvielfalt und homogenen Habitatausstattung sowie der Störwirkungen der benachbarten Sportanlagen, Schule und Landesstraße nicht ableiten. In Richtung Süden und Westen stehen großflächige Offenlandbereiche als Ausweichhabitate zur Verfügung. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Bodenbrütende Arten:

Die **Feldlerche (*Alauda arvensis*)** bevorzugt als charakteristische Art der Agrarlandschaft offenes Gelände mit einem weitgehend freien Horizont, da sie für ihre Brut- und Nahrungssuche auf ungestörte, übersichtliche Flächen angewiesen ist. Zwar bieten die Ackerflächen des Plangebietes zunächst ein potenziell geeignetes Habitat, doch wird die Eignung als Lebensraum durch die benachbarte Bebauung erheblich beeinträchtigt. Insbesondere die vorhandene Schule, das Gewerbegebiet, die Tennissportanlage und die angrenzende Landesstraße entfalten eine Scheuchwirkung, die zu einer Störung der Brutvorgänge und einer Verminderung der Habitatqualität führt.

Diese anthropogenen Strukturen schränken den freien Horizont ein und verursachen durch erhöhte menschliche Aktivitäten, Verkehrsgeräusche sowie künstliche Beleuchtung eine permanente Unruhe. Für die Feldlerche, die während der Brutzeit besonders störungsempfindlich ist, reduziert sich dadurch die Attraktivität des Gebiets als Rückzugsraum. Folglich kann ein Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich nicht ableiten.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die umliegende Landschaft und potenzielle Habitate außerhalb des Plangebietes sind als gering einzustufen. Dies liegt vor allem an der bereits bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Die neuen Baukörper werden sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und keine signifikant neue Silhouette erzeugen. Dadurch ist es unwahrscheinlich, dass die geplante Bebauung eine zusätzliche Beeinträchtigung für Habitate außerhalb des Plangebietes darstellt. Die bestehende Bebauung fungiert gewissermaßen als visueller Puffer, der die Auswirkungen der Neubebauung auf die weitere Umgebung minimiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Integrität angrenzender Lebensräume durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Planung berücksichtigt somit indirekt auch den Schutz potenzieller Habitate in der weiteren Umgebung, indem sie sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

1.8.2 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes bzw. der

Entfernung zu Schutzgebieten können nachteilige Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich einer Entfernung von 2.700 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Obere Eder“. Das Gebiet hat eine Flächengröße von etwa 23 Quadratkilometer und umfasst 50 Kilometer Gewässerstrecke der Eder und über 100 Kilometer der Seitenbäche. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch die naturnahen Flussabschnitte der Eder mit Kies und Schlammhängen, Auengrönländer, Röhrichte, Galeriewälder, Feuchtwiesen, Magerrasen und Hangwälder aus. Ihr angeschlossen sind hochwertige Klarwasserbäche mit Ufergehölzen, Bergwiesen und naturnahem Laubwald. Im Jahr 2006 wurde der Oberlauf der Aar, der Orke und der Olfe bis zur Grenze NRW nachkartiert. Schutzziel ist die Erhaltung der durch die unterschiedlichen Durchfeuchtungsstufen bestimmten Wiesen- und Ufervegetationstypen sowie die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte durch die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung.

Zwischen den verfahrensgegenständlichen Flächen und dem FFH-Gebiet befinden sich Vorstörungen in Form von Sportanlagen und einer Schule. Weiterhin liegt zwischen dem Fließgewässer und dem Plangebiet eine bewaldete Kuppe. Aufgrund der Topographie, der Integration in die Siedlungsstruktur und der landwirtschaftlichen Nutzung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich einer Entfernung von 6.250 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Ederseeufer bei Herzhausen“. Nachteilige Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von 5.900 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Eder“. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, gesetzlich geschützte Biotope

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen in den Informationssystemen des Landes Hessen vorhanden.

Für die Kompensationsfläche ist ein „Grünland-Komplex auf Hochfläche/in Waldrandnähe südwestlich Goddelsheim“ eingetragen. Ziel der anerkannten Ökokontomaßnahme ist eine Stärkung dieses Komplexes.

1.8.3 Umweltauswirkung

Schutzgüter Boden und Fläche

Während der Bauphase können verschiedene Auswirkungen auf den Boden auftreten. Temporäre Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch den Einsatz von Baustellenfahrzeugen, die Bodenverdichtungen und Erschütterungen verursachen können. Zudem kommt es durch Abgrabungen und Aufschüttungen zu Verlusten von Bodenfunktionen, da der Boden bewegt und teilweise zwischengelagert wird. Abhängig von den eingesetzten Baumaschinen kann es bei feuchten Witterungsbedingungen zu einer zusätzlichen, ungünstigen Verdichtung des Bodens kommen, was die Bodenstruktur negativ beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch Einträge wie Streusalz, Bremsen- und Reifenabrieb sowie austretende Treib- und Schmierstoffe, die die Bodenqualität beeinträchtigen können.

Anlagenbedingte Auswirkungen treten in Form von Versiegelungen oder Teilversiegelungen der Fläche auf, die zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen führen. Dazu zählen unter anderem die Lebensraum-, Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Fähigkeit des Bodens, Temperatur zu regulieren, organische Stoffe abzubauen und mineralische Nährstoffe durch Bodenorganismen umzuwandeln. Auf (teil)versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nur eingeschränkt versickern, was die Grundwasserneubildung verringert und den Bodenwasserhaushalt nachhaltig verändern kann.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen durch Staub-, Lärm- und Lichtemissionen, die von Baumaschinen und dem Baustellenverkehr ausgehen. Zusätzlich werden Flächen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen könnten, durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung beansprucht. Durch Abtragungen und Erdbewegungen kann die vorhandene Vegetation abgetragen werden. Darüber hinaus können Baustellenverkehr und Maschinen Schadstoffe wie Treibstoffe oder Öle freisetzen, die Böden belasten. Die verfahrensgegenständlichen Flächen zeichnen sich durch eine intensive ackerbauliche Bewirtschaftung aus, die zu einer homogenen Landschaftsstruktur geführt hat. Diese Form der Landnutzung bietet nur wenig Raum für eine vielfältige Flora und Fauna. Die Monotonie der Anbauflächen und der regelmäßige Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln haben zu einer Verarmung des Ökosystems geführt. Als Folge davon ist eine besondere Artenvielfalt auf diesen Flächen nicht zu erkennen. Die Biodiversität präsentiert sich als äußerst schwach ausgeprägt, was typisch für intensiv bewirtschaftete Agrarlandschaften ist. Durch die Emissionen werden daher keine störungsempfindlichen Tierarten beeinträchtigt, Pflanzenbestände werden nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich in Form von Lärm- und Lichtemissionen manifestieren, die durch Verkehr oder Außenbeleuchtung verursacht werden. Diese Störfaktoren können Einfluss auf die lokale Fauna ausüben und deren natürliches Verhalten beeinträchtigen. Besonders betroffen können hierbei lichtempfindliche Arten wie nachtaktive Insekten oder Fledermäuse, deren Lebenszyklen und Aktivitätsmuster durch künstliche Beleuchtung gestört werden können, sein. Eine mögliche Lösung zur Minderung dieser negativen Effekte liegt im Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel, wodurch die Störwirkung signifikant reduziert werden kann.

Neben den Licht- und Lärmemissionen können auch stoffliche Emissionen wie Abgase eine Belastung für die Umwelt darstellen. Zusätzlich können Einträge in den Boden, beispielsweise durch Streusalz oder Reifenabrieb, die Bodenqualität nachhaltig verschlechtern. Diese Bodenbelastungen könnten das Pflanzenwachstum hemmen.

Die anlagenbedingte Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Straßen und Parkplätze führt zum Verlust natürlicher Lebensräume. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die intensive ackerbauliche Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Flächen ohnehin nur wenig Raum für eine vielfältige Flora und Fauna bietet. Versiegelte Flächen verhindern das Versickern von Wasser, was Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben kann. Diese Veränderungen können sich negativ auf Pflanzen auswirken, die auf bestimmte Feuchtigkeitsbedingungen angewiesen sind. Die dauerhafte Veränderung der Landschaftsstruktur bietet durch die Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebietes gegenüber der monotonen landwirtschaftlichen Nutzung eine Chance neue Lebensräume zu integrieren und das Umfeld für Flora und Fauna zu attraktiveren.

Schutzgut Wasser

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baustellenfahrzeugen zu Bodenverdichtungen und Erschütterungen, die die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigen und zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss führen können. Zudem besteht ein erhöhtes Risiko für Schadstoffeinträge, insbesondere durch den Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen. Bei sachgemäßer Handhabung dieser Stoffe ist jedoch keine Verschmutzung des Grundwassers zu erwarten. Darüber hinaus führen Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Bodenbewegungen und -zwischenlagerungen zu einer Verdichtung der Bodenporen. Dadurch gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Speicherfähigkeit verloren, was den Wasserhaushalt negativ beeinflusst.

Betriebsbedingt können verschiedene Einträge wie Streusalz, Bremsen- und Reifenabrieb oder austretende Treib- und Schmierstoffe die Qualität des Wassers beeinträchtigen. Versiegelte Flächen erhöhen den Oberflächenabfluss, wodurch weniger Wasser in den Boden eindringt und die Grundwasserneubildung verringert wird.

Die dauerhafte Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Straßen und andere Infrastrukturen führt zu einem Verlust der natürlichen Versickerungsflächen. Dies hat zur Folge, dass die Grundwasserneubildungsrate sinkt und sämtliche Bodenfunktionen wie die Speicherfähigkeit der Poren verloren gehen. Der erhöhte Niederschlagswasserabfluss belastet zudem das Entwässerungssystem. Durch die Neuversiegelung wird nicht nur das Grundwasserdargebot verringert, sondern auch der natürliche Wasserhaushalt dauerhaft verändert. Bauwerke können lokale Grundwasserströme beeinflussen und möglicherweise umlenken. Darüber hinaus besteht ein erhöhtes Risiko für eine Gefährdung des Grundwassers bei Unfällen oder Leckagen von Abwassersystemen.

Schutzgüter Luft und Klima

Während der Bauphase entstehen Emissionen durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Diese setzen Luftschadstoffe wie Stickoxide (NO_x), Feinstaub (PM₁₀/PM_{2,5}) und Schwefeldioxid (SO₂) frei, die die lokale Luftqualität beeinträchtigen. Zusätzlich kommt es durch Erdbewegungen, Aufschüttungen und unbefestigte Flächen zu einer erhöhten Staubentwicklung, was die Belastung der Atemluft weiter verstärken kann. Der Energieverbrauch der Maschinen und Fahrzeuge führt zudem zur Freisetzung von Treibhausgasen wie CO₂, was das Klima zusätzlich belastet.

Betriebsbedingt können Schadstoffe, beispielsweise Abgase aus Heizungen oder Klimaanlage, die Luftqualität weiter verschlechtern. Zudem führen erhöhte Verkehrsströme zu einer Zunahme von Schadstoffen wie NO_x und Feinstaub sowie zu einer weiteren Steigerung der CO₂-Emissionen. Diese verkehrsbedingten Emissionen tragen sowohl zur Luftverschmutzung als auch zum Klimawandel bei.

Die dauerhafte Versiegelung von Flächen kann Folgen für das Klima und die Luftqualität haben. Durch den Verlust natürlicher Vegetation wird die Fähigkeit der Umgebung reduziert, CO₂ zu binden und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Gleichzeitig wird die Temperaturregulierung durch Verdunstungskühlung beeinträchtigt, was insbesondere zu einer Erhöhung der Temperaturen beitragen kann. Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf und verändern das lokale Mikroklima. Zudem wird durch die Bebauung die Oberflächenrauigkeit erhöht, was die natürliche Luftzirkulation einschränkt und ebenfalls zu einer Erwärmung führt. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verschlechtert darüber hinaus die Luftreinhaltung, da weniger Pflanzen Schadstoffe aus der Umgebungsluft aufnehmen können.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Während der Bauphase kann es zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild kommen. Die Nutzung von Baumaschinen und Baustellenverkehr kann zu Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen führen, die die visuelle und akustische Wahrnehmung der Landschaft beeinträchtigen. Erdbewegungen, Abtragungen und die Errichtung von Baustelleneinrichtungen können die natürliche Topografie verändern und zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftscharakters führen. Zudem können durch die Flächeninanspruchnahme natürliche Strukturen zerstört werden, was das ästhetische Erscheinungsbild der Landschaft erheblich beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Einflüsse, wie Verkehrslärm, Lichtemissionen und Schadstoffeinträge, können das Landschaftsbild weiter beeinträchtigen. Straßenbeleuchtungen oder Werbeanlagen können visuelle Störungen erzeugen, die insbesondere in ländlichen oder naturnahen Gebieten als Fremdkörper wahrgenommen werden. Der erhöhte Verkehrsfluss kann zudem zu einer stärkeren Verlärmung führen, was die Erholungsfunktion der umliegenden Landschaft mindert.

Die dauerhafte Veränderung der Landschaftsstruktur durch die Versiegelung von Flächen kann weitere Folgen für das Landschaftsbild haben. Gebäude, Straßen und andere Infrastrukturmaßnahmen können zu einer Zerschneidung der Landschaft führen und einen Verlust natürlicher Strukturen auslösen. Dies beeinträchtigt nicht nur die ästhetische Qualität, sondern auch die Wahrnehmung der natürlichen Raumwirkung.

Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen, die hauptsächlich durch den Einsatz von Baustellenfahrzeugen und -geräten verursacht werden. Diese führen zu vorübergehenden Belastungen durch Staub-, Lärm- und Lichtemissionen. Zudem können Erschütterungen durch Bauarbeiten auftreten, die das Wohlbefinden der Anwohner beeinträchtigen können. Es besteht auch ein erhöhtes Unfallrisiko im Baustellenbereich. All diese Faktoren können zu einer zeitweiligen Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsqualität in der unmittelbaren Umgebung beitragen.

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, was zu erhöhten Lärmemissionen führen kann. Darüber hinaus können weitere Beeinträchtigungen durch Licht- und

stoffliche Emissionen entstehen. Es können Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Aktivitäten, wie beispielsweise das Ausbringen von Gülle, auftreten.

Die anlagenbedingten Auswirkungen sind dauerhafter Natur und betreffen vor allem die Umwelt. Durch die Errichtung eines Gewerbe- und einem zweckgebunden Sondergebietes kommt es zu einer permanenten Flächenumwandlung und -versiegelung, was Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna haben kann. Bestehende Strukturen können zerschnitten werden, was die Landschaft nachhaltig verändert. Nicht zuletzt kann die Bebauung zu einer Veränderung des Kleinklimas führen, was sich auf die unmittelbare Umgebung auswirken kann.

1.8.4 Vermeidungsmaßnahmen

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Gewässer**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne Gewässer gelenkt, um die ökologischen und hydrologischen Funktionen von Böden und Gewässern zu schützen.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Schutzgebiete oder geschützte Biotope, auf Flächen mit geringem ökologischem Wert**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne Schutzgebiet oder geschützte Biotope gelenkt, um die negativen Auswirkungen auf besonders wertvolle und schützenswerte Landschaftsbestandteile zu vermeiden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die Biodiversität vermieden werden.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale gelenkt, um nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Ein Gelände ohne besondere Geländemerkmale bedarf darüber hinaus keinen erhöhten Aufwand bei der Erschließung.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler gelenkt, um Denkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad gelenkt, um hochwertige Böden zu schützen und wertvolle Bodenfunktionen zu erhalten. Durch die Konzentration der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad werden wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen geschont, die für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen unverzichtbar sind.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion gelenkt, um Maßnahmen der Klimaanpassung sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden (Vermeidung von Wärmeinseln).

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf bereits technisch überprägte Flächen**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen gelenkt, deren Umgebung bereits technisch überprägt ist, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die vorhandenen Infrastrukturen der bereits erschlossenen Gebiete nutzen zu können. Durch die bestehende Landschaftsbildbeeinträchtigung in der unmittelbaren Umgebung werden neue Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit direkter Anbindung an bestehende Verkehrsflächen**

Die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit direkter Anbindung an bestehende klassifizierte Straßen erfolgt, um eine effiziente Nutzung bestehender

Infrastrukturen zu ermöglichen. Durch die Anbindung können bereits vorhandene Infrastruktur wie Straßen, Wasser- und Stromleitungen sowie öffentliche Einrichtungen genutzt werden. Dies reduziert die Kosten für Neubauten und vermeidet den zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Konzentration auf arrondierende Flächen vermeidet eine Zersiedelung. Durch die Bündelung des Siedlungsraums bleibt die Landschaft geschützt. Durch den direkten Anschluss an die Landesstraße werden zusätzliche Verkehre und somit auch Lärm für Anwohner in benachbarten Wohngebieten vermieden.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Funktion als Verbindungskorridor, keine Zerschneidung von Landschaftsteilen, stattdessen Arrondierung des Ortsrandes**

Durch die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger sensible Bereiche wird der Lebensraumverbund bzw. ökologische Netzwerke erhalten. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes zur Erhaltung eines wirksamen Freiraumverbundsystems.

1.8.5 Minderungsmaßnahmen

- **Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Durch die Begrenzung der Maßzahl zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) wird der Anteil der bebauten oder versiegelten Flächen auf einem Grundstück eingeschränkt. Dies minimiert die negativen Auswirkungen auf das natürliche Bodenökosystem, wie beispielsweise die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit. Eine geringere Versiegelung ermöglicht eine natürliche Versickerung von Regenwasser, was Überschwemmungen reduziert und grundsätzlich das Grundwasser auffüllt. Dies ist besonders wichtig für den Schutz natürlicher Wasserressourcen und die Vermeidung von Hochwasserrisiken. Die Begrenzung der Grundflächenzahl sorgt dafür, dass ausreichend unbebaute Flächen für Grünanlagen, Gärten oder andere naturnahe Nutzungen erhalten bleiben. Dies trägt zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere bei. Die Begrenzung verhindert eine übermäßige Bebauungsdichte, wodurch ausreichende Abstände zwischen Gebäuden sowie Belichtung, Belüftung und Privatsphäre gewährleistet werden. Dies steigert die Lebensqualität für Bewohner.

- **Vorgaben zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen stellt eine wichtige Minderungsmaßnahme dar, da begrünte Flächen den Wasserhaushalt verbessern, indem sie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen, die Versickerung fördern und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen reduzieren. Gleichzeitig tragen sie zur Regulierung des Klimas bei, da sie durch Verdunstung und geringere Aufheizung der Flächen die sommerliche Hitzeentwicklung mindern und die nächtliche Abkühlung begünstigen. Darüber hinaus bieten solche Flächen wertvolle Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Tiere und fördern so die biologische Vielfalt. Die Grünflächen unterstützen die Grundwasserneubildung, indem sie das Versickern von Regenwasser ermöglichen und so zur Anreicherung des Grundwasserspiegels beitragen. Begrünte Flächen verbessern die Luftqualität, da Pflanzen Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren. Gleichzeitig wirken sie als natürlicher Erosionsschutz, da die Wurzeln der Pflanzen den Boden stabilisieren und ihn vor Abtragung durch Starkregen schützen.

- **Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße**

Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Umfeldes beitragen.

- **Verwendung heimischer und standortgerechter Arten**

Die Verwendung einer auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmten Auswahl einheimischer Arten stellt eine Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl

heimischer Tierarten bietet, dar. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten reduziert darüber hinaus den Pflegeaufwand. Pflanzen können sich optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

- **Bestimmung von Pflanzgrößen bei Jungbäumen**

Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Baugebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung des klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Baugebietes ermöglichen.

- **Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die ortstypische Gestaltung von baulichen Anlagen berücksichtigt die gewachsenen städtebaulichen Strukturen, sodass die Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild minimiert werden.

- **Verwendung insektenschonender Leuchtmittel**

Herkömmliche Beleuchtung, insbesondere solche mit hohem Blau- und UV-Anteil, lockt Insekten stark an und stört ihren natürlichen Lebensrhythmus. Dies führt zu Erschöpfung, Desorientierung und erhöhter Sterblichkeit der Insekten, was wiederum das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigt. Insektenschonende Leuchtmittel, wie bestimmte LED-Leuchten mit warmweißem Licht und geringem Blauanteil, haben eine deutlich geringere Anlockwirkung auf Insekten. Sie emittieren kein UV-Licht und können so gestaltet werden, dass sie weniger störend auf nachtaktive Arten wirken. Durch die Verwendung von Licht mit mehr Rotanteilen und einer Farbtemperatur von 1800K bis 3000K wird die Beeinträchtigung von Insekten minimiert. Zusätzlich zur Wahl geeigneter Leuchtmittel tragen auch die richtige Ausrichtung der Leuchten (nach unten gerichtet), die Verwendung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren sowie eine insgesamt sparsamere Beleuchtung zur Schonung der Insektenpopulationen bei. Die Maßnahmen helfen nicht nur den Insekten, sondern reduzieren auch die Lichtverschmutzung, was sich positiv auf andere Tierarten und den Menschen auswirkt.

- **Festlegung zur Begrünung fensterloser, vertikaler Fassadenflächen mit Rank- und Kletterpflanzen**

Die Begrünung von Fassaden fensterloser Abschnitte wird getroffen, um eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Außenfassaden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassadenelemente zu erzielen. Der festgesetzte Pflanzabstand soll sicherstellen, dass sich bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen einstellt. Die Begrünung geeigneter Bauteile soll gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen schaffen und einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld schaffen.

- **Gestaltung der Ortsrandeingrünung zur Eingliederung der Fläche in das Landschaftsbild**

Durch die Anpflanzung von Sträuchern und anderen Vegetationselementen an den Übergangsbereichen zwischen bebauten Gebieten und der freien Landschaft wird eine Pufferzone geschaffen, die das Landschaftsbild harmonisiert und den Übergang von urbanen zu

natürlichen Räumen optisch und funktional verbessert. Gleichzeitig trägt sie zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität bei, indem sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft und Biotopverbünde stärkt.

- **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, Bezug auf Gelände, um die Gebäude an die vorhandene Topographie anzugleichen**

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt und verhindert, dass die Silhouette des Baugebietes die der natürlichen Umgebung durch übermäßig hohe Bauwerke negativ beeinflusst. Dies trägt zur Wahrung des ästhetischen Charakters der Umgebung bei und fördert eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben in bestehende Strukturen.

- **Festlegung, dass Dachflächen verbindlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zu nutzen sind**

Durch die Festlegung wird eine optimale Flächennutzung angestrebt, indem bereits vorhandene bauliche Strukturen für die Energieproduktion genutzt werden, ohne zusätzliche natürliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Dies trägt wesentlich zum Schutz un bebauter Areale bei, die für den Erhalt der Biodiversität von großer Bedeutung sind. Darüber hinaus vermeidet die Installation von Solaranlagen auf Dächern direkte Eingriffe in natürliche Lebensräume, wie sie bei der Errichtung von Freiflächenanlagen oft unvermeidbar sind. Die dezentrale Stromerzeugung in unmittelbarer Nähe zum Verbraucher reduziert zudem den Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur für die Energieübertragung, was weitere Einschnitte in die Landschaft minimiert.

1.8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Möglichkeiten für die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes

Die Stadt Lichtenfels hat sorgfältig alternative Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geprüft und dabei ihr Ermessen pflichtbewusst ausgeübt. Entlang der Gemeindestraße "Viehweg" existieren derzeit zwei Flächen, die zwar baurechtlich gesichert, jedoch noch unbebaut sind. Diese Grundstücke befinden sich in Privateigentum und werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Allerdings sind diese Flächen bereits für die Expansion der angrenzenden, bestehenden Betriebe vorgesehen und reserviert. Aus diesem Grund kommen sie für die Erweiterung anderer Unternehmen nicht in Frage. Weitere aktuell ausgewiesene Flächen stehen für eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Goddelsheim nicht zur Verfügung.

Da es sich um eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes handelt, werden weitere Möglichkeiten in Goddelsheim betrachtet. Da nördlich der Straßen „Immighäuser Straße“ und „Aarweg“ eine ausschließlich dorftypische Nutzung (Wohnen, soziale Einrichtungen, landwirtschaftliche Hofstellen und kleinere nicht störende Betriebe) ermittelt werden kann, werden für die gewerbliche Entwicklung lediglich Flächen südlich der beiden Verkehrsanlagen betrachtet.

Standort 1 - Flächen östlich der Gemeindestraße „Viehweg“:

Durch eine Entwicklung eines Gewerbegebietes östlich der Straße „Viehweg“ wird ein Heranrücken des Gewerbes an die vorhandene Bebauung ausgelöst. Die Flächen weisen eine moderate Hangneigung auf. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, deren

Bodenfunktionsbewertung laut BodenViewer Hessen eine mittlere Gesamtbewertung besitzen. Diese setzt sich aus einer mittleren Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie einem hohen Ertragspotential zusammen. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Standort 2 – Flächen zwischen „Sachsenberger Straße“ und der Gemeindestraße „Viehweg“:
Der östliche Teilbereich ist bereits, wie zuvor beschrieben, bauplanungsrechtlich gesichert. Im Zentrum des Gebietes ist eine ca. 3 Hektar große Fläche noch unbeplant. Diese wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche eignet sich aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben und der integrierten städtebaulichen Lage. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, deren Bodenfunktionsbewertung laut BodenViewer Hessen eine mittlere bis sehr hohe Gesamtbewertung besitzen. Diese setzt sich aus einer mittleren Standorttypisierung, einer mittleren bis hohen Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie einem hohen bis sehr hohen Ertragspotential zusammen. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich ein Fließgewässer, das die Landschaft prägt und potenziell ökologische Funktionen erfüllt. Aufgrund der städtebaulichen Lage ist die Fläche derzeit nicht über Flächen der Stadt Lichtenfels erschlossen. Sie ist vollständig von privaten Grundstücken umgeben, was die öffentliche Zugänglichkeit und mögliche Entwicklungsmaßnahmen einschränkt. Die isolierte Lage der Fläche könnte Herausforderungen für eine zukünftige Nutzung oder Integration in städtebauliche Konzepte mit sich bringen, bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für eine naturnahe Gestaltung und den Schutz des Fließgewässers als ökologisch wertvolles Element.

Anderweitige Möglichkeiten für die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Standortes für einen Lebensmittelnahversorger

Die Stadt Lichtenfels hat sorgfältig alternative Planungsmöglichkeiten für die Sicherung der Grundversorgung in Form eines Lebensmittelnahversorgers geprüft und dabei ihr Ermessen pflichtbewusst ausgeübt.

Eine bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittelnahversorgers ist an der Stelle nicht möglich, weshalb ausschließlich ein Neubau an anderer Stelle in Frage kommt. Für die Entwicklung des neuen Gebäudes und der Ausweisung von Stellplatzflächen für einen Lebensmittelnahversorger kommen im zentralen Ortsteil Goddelsheim lediglich vier Standorte in Betracht.

Standort 1 - Flächen östlich der Landestraße „Korbacher Straße“:

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die im Norden durch das Schulgelände, im Osten durch die Wohnbebauung, im Süden durch ein landwirtschaftliches Gebäude und im Westen durch die Böschung zur „Korbacher Straße“ begrenzt wird. Die ca. 4.100 Quadratmeter große Fläche unterschreitet jedoch die erforderliche Mindestgröße von rd. 6.000 Quadratmeter für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit den erforderlichen Stellplätzen nicht auf. Weiterhin ist die Erschließung aufgrund des Höhenunterschieds zur „Korbacher Straße“ sehr aufwändig.

Standort 2 – Flächen östlich der Landestraße „Sachsenberger Straße“

Der Standort östlich der „Sachsenberger Straße“ grenzt unmittelbar an den nördlich gelegenen Zentrumsbereich an. Es handelt sich um eine unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mit insgesamt 16.100 Quadratmeter ein großzügiges Flächenangebot darstellt. Der Bereich ist als Suchraum zu verstehen, da für einen Lebensmittelvollsortimenter

von einem Flächenbedarf von rd. 6.000 Quadratmeter ausgegangen wird. Das Relief ist eben, weshalb die Fläche aus topographischer Sicht geeignet ist. Aus städtebaulicher Sicht ist der nördliche Bereich als Standort für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit den sich bietenden Vernetzungen in Richtung „Sachsenberger Straße“ (Norden) und „Immighäuser Straße“ (Osten) zu präferieren; die Hauptzufahrt für den motorisierten Kundenverkehr und die Warenanlieferung sollte von Westen (Sachsenberger Straße) erfolgen. Dem Standort ist aufgrund der Siedlungsstruktur und insbesondere mit Verweis auf die angrenzende Wohnbebauung eine städtebauliche Integration zu bescheinigen. Der Standort liegt an der Landstraße 3076, der Sachsenberger Straße, die die Ortsdurchfahrt von Goddelsheim darstellt. Eine gute Erreichbarkeit des Standortes ist aus allen Lichtenfelser Stadtteilen gegeben.

Bei dem Suchraum handelt es sich um Flächen, deren Bodenfunktionsbewertung laut BodenViewer Hessen eine mittlere Gesamtbewertung besitzen. Diese setzt sich aus einer mittleren Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie einem hohen Ertragspotential zusammen. Die Flächen werden als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen werden im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Flächen werden überlagert mit der Schraffur eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“. Aufgrund entgegenstehender Darstellungen im Regionalplan Nordhessen ist zu prüfen, ob hier ein Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans durchzuführen wäre.

Letztlich besteht nach Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern lediglich eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, sodass eine Bebauung vor dem Hintergrund der erforderlichen Mindestgröße von rd. 6.000 Quadratmeter für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit den erforderlichen Stellplätzen und den zu berücksichtigten Gewässerrandstreifen nicht möglich ist.

Standort 3 – Flächen westlich der Landesstraße „Sachsenberger Straße“

Bei dem Standort östlich der „Sachsenberger Straße“ handelt es sich um eine insgesamt rd. 66.100 Quadratmeter große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nach der Darstellung im Regionalplan ist zu unterscheiden zwischen der nördlichen Teilfläche (ca. 17.800 Quadratmeter; Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für den Grundwasserschutz sowie Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft) und der südlichen Teilfläche (ca. 48.300 Quadratmeter; Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung). Aufgrund der regionalplanerischen Festlegungen wird lediglich der südliche Teilbereich näher betrachtet. Die Flächen sind als Suchraum zu verstehen, da für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit den erforderlichen Stellplätzen von einem Flächenbedarf von rd. 6.000 m² ausgegangen wird

Das Relief ist eben, weshalb die Fläche aus topographischer Sicht geeignet ist. Aus städtebaulicher Sicht wird der Bereich an drei Seiten von der vorhandenen Bebauung eingegrenzt (Norden und Süden: Wohnen, Süden: Schule); dem Standort ist daher eine städtebauliche Integration zu bescheinigen. Die Teilfläche wird zudem über die Zufahrt zur Schule (Sachsenberger Straße) erschlossen. Eine Fußwegeverbindung zum „Aarweg“ ist zu prüfen. Mit dem Rathaus Lichtenfels im Norden und der Mittelpunktsschule finden sich zwei zentrale öffentliche Einrichtungen im direkten Umfeld.

Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, deren Bodenfunktionsbewertung laut BodenViewer Hessen eine mittlere bis sehr hohe Gesamtbewertung besitzen. Diese setzt sich aus einer mittleren Standorttypisierung, einer mittleren bis hohen Feldkapazität und

Nitratrückhaltevermögen sowie einem hohen bis sehr hohen Ertragspotential zusammen. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Nach Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern besteht keine Flächenverfügbarkeit.

Abwägung zwischen den genannten anderweitigen Planungsmöglichkeiten und den verfahrensgegenständlichen Flächen

Die Stadt Lichtenfels hat sich nach sorgfältiger Prüfung verschiedener Standorte für die verfahrensgegenständlichen Flächen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes und eines Lebensmittelnahversorgers entschieden.

Für das Gewerbegebiet wurden zwei Standorte in Betracht gezogen. Der Standort östlich der Gemeindestraße "Viehweg" wurde aufgrund des Heranrückens an die vorhandene Bebauung und der moderaten Hangneigung als weniger geeignet erachtet. Der gewählte Standort zwischen "Sachsenberger Straße" (hier die Zuwegung zur Mittelpunktschule) und "Viehweg" bietet hingegen eine integrierte städtebauliche Lage und direkte Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben. Bezüglich des Lebensmittelnahversorgers wurden drei weitere Standorte evaluiert. Der Standort östlich der "Korbacher Straße" erwies sich als zu klein und topografisch ungünstig. Die Flächen östlich der "Sachsenberger Straße" boten zwar ein großzügiges Flächenangebot, jedoch war die Flächenverfügbarkeit eingeschränkt. Der Standort westlich der "Sachsenberger Straße" scheiterte ebenfalls an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Die Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Flächen erhält gegenüber den anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgrund der Darstellungen im Regionalplan als "Vorranggebiet Siedlung Planung" sowie der Flächenverfügbarkeit Vorrang. Die Verfügbarkeit der Flächen stellt insbesondere bei den anderen Standorten ein entscheidendes Hindernis dar. Zudem ist die Bodenfunktionale Bewertung der Flächen gering bis mittel, was im Vergleich zu den geprüften Flächen einen geringeren Eingriff in hochwertige Böden bedeutet. Die städtebauliche Integration ist durch die Eingrenzung an drei Seiten von vorhandener Bebauung gewährleistet. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die fußläufige Erreichbarkeit, die durch die Nähe zu zentralen öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus und der Mittelpunktschule gegeben ist. Schließlich bieten die ausgewählten Flächen eine gute Anbindung für den motorisierten Verkehr, was sowohl für das Gewerbegebiet als auch für den Lebensmittelnahversorger von hoher Bedeutung ist.

Diese Kombination von Faktoren und die Möglichkeit zur Bündelung der beiden Eingriffe macht die verfahrensgegenständlichen Flächen zur geeignetsten Wahl für die geplante Entwicklung in Goddelsheim.

2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

2.1 Soziale Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Primär dient die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters der Sicherung der Grundversorgung, indem er die Nahversorgung für die Einwohner des Grundzentrums und des umliegenden Einzugsgebiets sicherstellt. Dies kann zu einer Reduzierung von Kaufkraft in benachbarten Kommunen führen, da die lokale Bevölkerung weniger Anlass hat, für Einkäufe des täglichen Bedarfs in andere Orte auszuweichen. Daher wird die Verkaufsfläche dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial angemessen festgesetzt und das Sortiment auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerieartikel beschränkt. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden vermieden werden. Für die städtebauliche Entwicklung ist es von Bedeutung, dass sich das Gewerbe- und Sondergebiet in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind daher keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

2.3.1 Technische Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

2.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

2.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

2.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Nachteilige umweltrelevante Auswirkungen sind aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs nicht zu erwarten.

3 Sonstige Inhalte

3.1 Bodenschutzrechtliche Belange

3.1.1 Bodenschutzklausel

Nach § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Entwicklung von Gewerbegebieten steht in der Regel den Vorgaben zum flächensparenden Bauen entgegen. Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt den Vorgaben dennoch Rechnung zu tragen, indem die bisher dreiseitig umbaute Fläche entsprechend den limitierenden Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung beansprucht werden kann. Überschreitungen können zugelassen werden, sofern die zusätzlichen Versiegelungen in Form einer Dachbegrünung oder wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen „kompensiert“ wird.

Bodenschonendes Bauen soll einerseits durch die Reduzierung der Eingriffsfläche und andererseits durch Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz erzielt werden.

3.1.2 Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Umwandlung von Wald oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll nach § 1a Abs. 1 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der gewerblichen Siedlungserweiterung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gegeben, da die Stadt den gewerblichen Bedürfnissen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (Sicherung der Grundversorgung) Rechnung tragen möchte. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die fehlenden alternativen Möglichkeiten, die direkte Nähe zu der vorhandenen Bebauung, die Möglichkeit zur Arrondierung des Ortsrandes sowie der im kommunalen Vergleich geringen Ertragsmesszahlen der Fläche begründet.

Ausgleichsmaßnahmen werden auf nicht intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen umgesetzt, um die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren.

3.2 Klimaschutzklausel

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll das Klima geschützt und dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Das örtliche Kleinklima soll trotz der ausgelösten Versiegelungen und der Erhöhung wärmespeichernden Materials bzw. der Oberflächenrauigkeit durch verbindliche Pflanzvorgaben verbessert werden. Diese Maßnahmen sollen auch einen Beitrag zum Schutz der Umweltgüter (insbes. des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt) leisten.

Weiterhin wird dem Belang Rechnung getragen, indem festgelegt wird, dass 50 Prozent der Dachflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergien ausgelegt werden müssen.

3.3 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

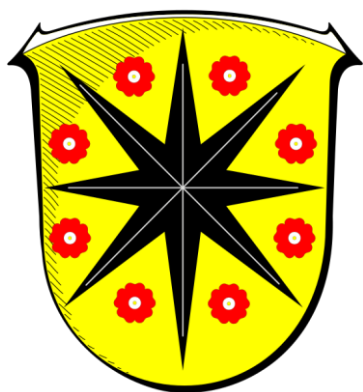
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) Vom 26. Oktober 2018

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

UMWELTBERICHT [gem. § 2 Abs. 4 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet und Nahversorger“
Ortsteil Goddelsheim

Stadt Lichtenfels



- 28.03.2025 -

TEIL C - Umweltbericht



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Stadt Lichtenfels die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über ihre Entwicklungsabsichten informieren. Diese frühzeitige Beteiligung dient dazu, relevante Informationen und Stellungnahmen einzuholen, die für die weitere Planung von Bedeutung sein können. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bestimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Die eigentliche Umweltprüfung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsverfahren durchgeführt und erst im Zuge der förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorliegen. Dies ermöglicht es, die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen in die Umweltprüfung einfließen zu lassen und somit eine fundierte und umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.

Dieser zweistufige Prozess - zunächst die Abfrage zum Umfang der Umweltprüfung und später die Durchführung derselben - soll eine gründliche und transparente Auseinandersetzung mit den möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gewährleisten. Die Vorgehensweise soll sicherstellen, dass alle relevanten Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Konflikte oder Probleme zu identifizieren und in der weiteren Planung zu adressieren.