

# **Bauleitplanung der Gemeinde Effeltrich, Ortsteil Effeltrich Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße“**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

---

### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich wird bereits seit längerer Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit für die rd. 4.200 Einwohner diskutiert. Zuletzt fand im Rahmen der Auftaktveranstaltung für das ISEK Effeltrich/Poxdorf am 02.06.2016 eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik statt. Es wurden u.a. 4 Standortalternativen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgestellt. Im Ergebnis der dort durchgeführten Diskussion und Abstimmung über den künftigen Standort eines Lebensmittelmarktes im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich wurde ein breiter Konsens zu Gunsten der Standortalternative 2 (südlich der Baiersdorfer Straße, westlich anschließend an den Siedlungsrand von Effeltrich) erzielt. Die Gründe hierfür waren insbesondere die zentrale Lage zwischen Effeltrich und Poxdorf, der unmittelbare Anschluss an den Siedlungsrand von Effeltrich bei einem dennoch geringen Störpotenzial für die Anlieger sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit für Autofahrer aber auch Fußgänger und Radfahrer. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden u.a. aufgrund wasserschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Restriktionen und auch aufgrund der geringeren Wirtschaftlichkeit anderer Ortslagen ausgeschlossen.

Die Fa. Netto Markendiscout beabsichtigt an dem gewählten Standort an der Baiersdorfer Straße einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 qm zzgl. Backshop mit Bestuhlung zu betreiben, wodurch erstmalig eine Nahversorgungsmöglichkeit für die im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich lebende Bevölkerung geschaffen werden kann. Der Planstandort liegt südlich der Baiersdorfer Straße (Kreisstraße FO 7) westlich anschließend an den Siedlungsrand von Effeltrich. Die Erschließung des Marktgeländes mit rd. 65 Stellplätzen wird durch eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der Kreisstraße erfolgen. Die fußläufige Erschließung sowohl für die in Effeltrich als auch in Poxdorf lebende Bevölkerung wird durch einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg sichergestellt. Zum Entwurf hin hat sich das Konzept des Marktgeländes gedreht. Hierdurch soll eine Bebauung des Trenngrüns ausgeschlossen und eine Verbesserung der Luftschneise gewährleistet werden.

Planungsrechtlich ist der Standort dem baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zuzuordnen, der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Hinblick auf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung des vorangehend beschriebenen Vorhabens zu schaffen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan und die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan. Im Übrigen werden durch die Einbeziehung von Teilen der Baiersdorfer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche die Voraussetzungen für die ggf. notwendigen Baumaßnahmen zur Verkehrserschließung des Plangebietes geschaffen.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung „Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten und Zielen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und

Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkun- gen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Zunahme des Verkehrs zu erwarten; Verlust siedlungsnaher Freifläche mit geringer Erholungsfunktion; Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche von 0,5 ha; keine Eingriffe in nahe Gehölzbestände vorgesehen; keine ökologisch wertvollen Bestände betroffen; mehrere Begrünungsbindungen und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen; mehrere Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; keine Oberflächengewässer betroffen; mehrere Begrünungsbindungen und Minimierung der Versiegelung festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; mehrere Begrünungsbindungen festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper; mehrere Festsetzungen zur Begrünung des Orts-randes	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen Kultur- und Sach-güter	Wir- keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen keine Betroffenheit	geringe Erheblichkeit -

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

Eingriffsregelung: Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden Teilflächen der Fl.Nr. 270, Gmkg. Effeltrich mit insg. 2.478 qm und Fl.Nr. 399/2, Gmkg. Gaiganz mit insg. 2.378 qm festgesetzt. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der bilanzierte Ausgleichsflächenbedarf vollständig kompensiert.

Prognose und Alternativenbetrachtung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Die Planung erfolgt unter Abstimmung der Gemeinde Effeltrich mit der MIBEG Investment International (MII) GmbH. Im Gemeindegebiet steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre (auch bzgl. Verkaufsbereitschaft). Die Fläche liegt direkt westlich von Effeltrich, schließt an bestehende Bebauung (Bauhof und Wohnbebauung) an und ist über die Baidersdorfer Straße hervorragend erschlossen.

Monitoring: Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob nach Westen eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Produktionsanlagen erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden, der als jeweilige Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

Es wurde weiterhin eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten SB-Markt an der FO 7 in Effeltrich vom Büro Heinz+Feier (30.11.2016) erstellt. Hierbei wurde das durch den SB-Markt induzierte Verkehrsaufkommen abgeschätzt, die Verkehrsbelastung für den Zufahrtsbereich in der maßgebenden Spitzenstunde prognostiziert und geprüft, ob die geplante Zufahrt zum SB-Markt ausreichend bemessen ist, um die prognostizierten Verkehrsmengen aufzunehmen und in angemessener Qualität abzuwickeln. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 gezeigt haben, dass die geplante Zufahrt zum SB-Markt mit den in der Spitzenstunde am Nachmittag erwarteten Verkehrsbelastungen leistungsfähig betrieben werden kann. Der Knotenpunkt erreicht in der Spitzenstunde am Nachmittag sowohl für alle einzelnen Verkehrsströme als auch für die gemischten Fahrstreifen die Qualitätsstufe A. Ein separater Fahrstreifen für die Linksabbieger aus Richtung Effeltrich zum SB-Markt ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit demnach nicht erforderlich.

Von Seiten des Straßenbaulasträgers wird allerdings eine zusätzliche Linksabbiegerspur gefordert und umgesetzt werden.

Außerdem wurde hinsichtlich der Geräuschbelastung des geplanten SB-Marktes von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (30.12.2016) ein Schallgutachten erstellt. Hierbei wurden die impulshaltigen Geräuschanteile durch die Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie durch den Pkw-Fahrverkehr und durch die Nutzung der Einkaufswagen auf dem Gelände des SB-Marktes mit Hilfe der so genannten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der „Lkw-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt berechnet. Damit an den Immissionsorten die jeweils zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Gesamtbelastung eingehalten werden können, empfehlen die Gutachter Schallschutzmaßnahmen, die im Detail dem Schallgutachten entnommen werden können. Durch die Verschiebung und Drehung des Marktkonzeptes zum Entwurf hin, wurde das schalltechnische Gutachten überarbeitet. Das Ergebnis zeigt, dass die Emissionsquellen nun weiter von den untersuchten Immissionspunkten abgerückt werden. Die Empfehlung der Schallschutzmaßnahmen gilt weiterhin fort.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Entwässerungsplanung, die Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen und die Verkehrsplanung. Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen wurden im Rahmen des Umweltberichtes die angesprochenen Themen vollumfänglich abgehandelt und tragen den eingegangenen Anregungen Rechnung. Auch die in den Stellungnahmen angesprochenen, relevanten Themen zur Verkehrsplanung wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Hinsichtlich der Entwässerungsplanung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Ausführungen gemacht und auf die Ebene der Baugenehmigung verwiesen. Insgesamt wurden die eingegangenen Anregungen, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrafen, im Bebauungsplan

entsprechend berücksichtigt und haben als redaktionelle Ergänzungen im Textteil zum Bebauungsplan Eingang gefunden. Der Satzungsbeschluss konnte daher am 24.09.2018 gefasst werden.

Effeltrich und Linden, den 05.11.2018