

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**'GARTENWEG'**

GRÜNSFELD  
STADT GRÜNSFELD  
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 18. OKTOBER 2016

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
6.1	Erläuterungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Grünflächen	5
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutz</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung- Grundstücksaufteilung</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>14</b>	<b>Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>15</b>	<b>Abwägung</b>	<b>8</b>

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Da die Stadt Grünsfeld aufgrund der prognostizierten wachsenden Einwohnerzahlen des Hauptortes, eine Verbesserung seiner Versorgungsfunktion im Bestand anstrebt, erfordert es eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel. Aufgrund der vorbildlichen Innenentwicklung der Stadt Grünsfeld sind im Innenbereich keine geeigneten Flächen für weitere Lebensmitteleinzelhändler möglich. Es ist nicht im Sinne der Innenentwicklung und Stadtentwicklung neue Flächen im Außen- oder Randbereich in Anspruch zu nehmen oder eine ökologisch wertvolle Fläche zu versiegeln, wenn Erweiterungspotential auf einer zweckmäßig gleichen Fläche gegeben ist. Die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes gegenüber dem Neubau eines neuen Marktes im Außenbereich liegt im Sinne des Konzeptes „Stadt der kurzen Wege“. Die räumlichen Bedingungen des bestehenden Marktes ermöglichen eine fußläufige Erreichbarkeit der Grünsfelder Einwohner.

Durch die derzeitige Größe des vorhandenen Marktes, muss dieser Abstriche im Angebot und Sortiment machen und deckt somit die Bedürfnisse der Einwohner im Einzugsbereich nicht vollständig ab. Damit herrscht gegenwärtig eine Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung vor, die zum Nachteil des Anbieters und den Nachfragern führt. Der angesiedelte Lebensmittelmarkt ist beengt und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Barrierefreiheit und Einkaufserlebnis. Der daraus abzuleitende zusätzliche Bedarf an Verkaufsfläche ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Gartenweg', um eine adäquate Versorgung der Grünsfelder Einwohnerschaft zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da Grünsfeld derzeit über keine geeigneten Innen- oder Außenbereichsflächen zur Deckung dieses Bedarfes verfügt. Zudem fördert ein bestehender Grundsatzbeschluss der Stadt Grünsfeld den Erhalt des bestehenden Grundversorgers und lässt keine Errichtung weiterer Einzelhändler zu.

Weiterhin wird in die Aufstellung des Bebauungsplanes der bisher nicht überplante Bereich des sich räumlich direkt anschließenden Gewerbebetriebs Panter Holzbau mit integriert. Hier erfolgt lediglich eine Nutzungsänderung von rund 65 m<sup>2</sup> bereits überbauter Grundstücksfläche von einem Carport zu Büroräumen. Die Nutzung passt sich optimal in die festgesetzte Art der Bebauung als Gewerbegebiet ein. Zudem werden zwei neue Stellplätze auf versiegeltem Grund ausgewiesen.

Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

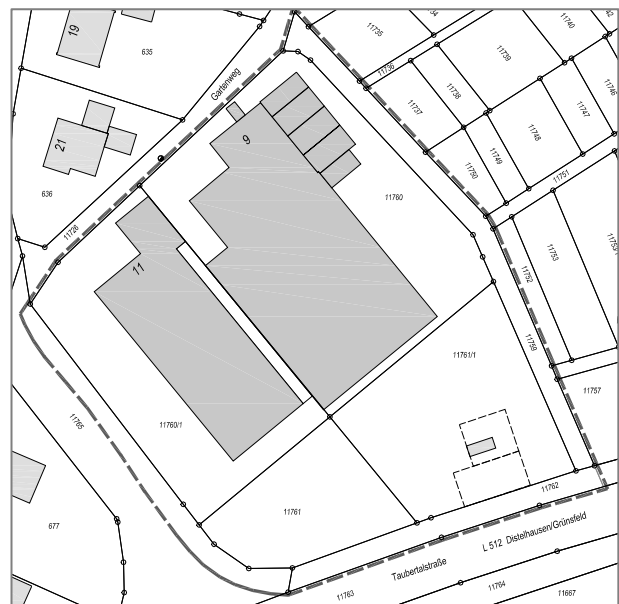
## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Grünsfeld zwischen Rankweg und Taubertalstraße. Die Taubertalstraße (Landesstraße L512) ist die überörtliche Verbindung zur Autobahn und in Richtung Wittighausen. Gleichzeitig ist das Plangebiet über den Gartenweg in 5 min fußläufig an die Grünsfelder Innenstadt angeschlossen. Das Plangebiet ist vom Gartenweg, Rankweg, Taubertalstraße und die Planstraße vollständig verkehrstechnisch erschlossen.

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche, Gewerbegebiet und Sondergebiet eingeteilt und umfasst die Grundstücke 11759, 11760, 11760/1, 11761, 11761/1 vollständig sowie 11762 und 11765 teilweise. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 8.192 m<sup>2</sup>.

An die Bestandssituation erfolgen die Anpassung der Plangebietsabgrenzung und die Anpassung des geplanten Vorhabens.

Quelle Karten:  
Landesvermessungsamt BW,  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



### 3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

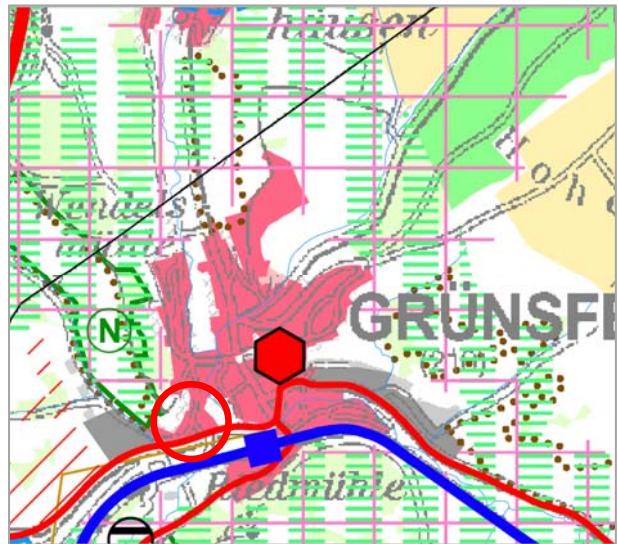
Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Erweiterung der Bestandsituation gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche. Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizuhaltenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Für das Gebiet des Bebauungsplans „Gartenweg“ ist eine Fläche von 0,81ha als Sonder- bzw. Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 6.480m<sup>2</sup>, wodurch der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> deutlich unterschritten bleibt und die Anwendbarkeit des §13a BauGB gewährleistet wird.

### 4 Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 dehnt sich das Plangebiet innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche 'Wohnen und Mischgebiet' aus.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 0,81 ha. Der Hauptort Grünsfeld ist umspannt von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Mit der Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes werden keine Flächen im Außenbereich von Grünsfeld in Anspruch genommen. Gemäß §1a BauGB wird durch die intensivere Bestandsnutzung entsprechend dem Prinzip der Nachverdichtung die Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ersatz(neu)bauten im Außenbereich eingehalten. Der Kernort der Stadt Grünsfeld ist im Regionalplan als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen und das Plangebiet wird im Regionalplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Durch die steigenden Bedürfnisse aufgrund von wachsenden Einwohnerzahlen im Hauptort, muss Grünsfeld die Versorgung seiner Einwohner auch weiterhin gewährleisten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und aus Mangel an Alternativen wurde die bestehende Fläche des EDEKA-Marktes als Erweiterungsgebiet gewählt. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Erholung durch die Bestandserweiterung und –verdichtung ist nicht ersichtlich.

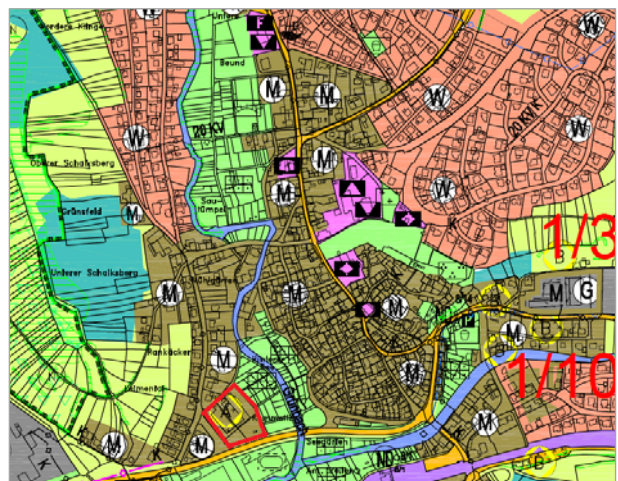


#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen (Rechtskraft vom 15.07.2006) ist das Plangebiet vollständig als Gemischte Baufläche dargestellt.

Der erneute Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 19.10.2015 ist erarbeitet und die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt.

Da nun im Innenbereich neue Ziele verfolgt werden, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet notwendig. Entsprechend §13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies kann im Rahmen der 1. oder 2. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Grünsfeld-Wittighausen erfolgen.







### Überschlägige Berechnung der GRZ

Art der baul. Nutzung	Flst. Nr.	Grundstücksfläche	GRZ 0,8	Gebäude vorhanden	Stellplätze vorhanden	Zufahrten vorhanden	GRZ Bestand
SO	11760/1, 11761	2834 m <sup>2</sup>	2267 m <sup>2</sup>	939 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0,60
GE	11761/1, 11760	4250 m <sup>2</sup>	3400 m <sup>2</sup>	1819 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	1505 m <sup>2</sup>	0,61

Art der baul. Nutzung	Flst. Nr.	Grundstücksfläche	GRZ 0,8	Gebäude geplant	Stellplätze geplant	Zufahrten geplant	GRZ geplant
SO	11760/1, 11761	2834 m <sup>2</sup>	2267 m <sup>2</sup>	1682 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	607 m <sup>2</sup>	0,75
GE	11761/1, 11760	4250 m <sup>2</sup>	3400 m <sup>2</sup>	2038 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>	1720 m <sup>2</sup>	0,72

Hinweis: Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten werden nur zu 50% nach §19 (4) BauNVO bei der Berechnung der GRZ angerechnet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und gemäß § 1a BauGB sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Planungsgebiet beträgt 0,8. Die weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes bis fast an die zulässige Obergrenze ist einer Versiegelung im Außenbereich vorzuziehen. Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen überwiegend bereits verloren. Eine nachteilige Auswirkung auf den Wasserhaushalt ist durch die geplante Erhöhung der versiegelten Fläche nicht gegeben, da die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers bereits geregelt ist. Eine Ausweisung im Außenbereich hätte somit nicht nur einen Verlust an Vegetation sondern auch einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge.

Ziel ist weiterhin die Minimierung des Eingriffes, deshalb soll soweit im Rahmen der technischen und werkstoffabhängigen Möglichkeiten eine geringfügige Wiederherstellung der natürlichen Versickerungsfähigkeit in den Parkplatzflächen durch die Verwendung von Drainpflaster oder Rasengitter angestrebt werden.

## 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind grundsätzlich als Baufensterbänder konzipiert um den Standort flexibel und langfristig effektiv zu gestalten. Im südwestlichen Bereich entlang der Taubertalstraße als überörtliche Verbindungsstraße wurde das Baufenster außerhalb der Bestandsbereiche der Tankstelle zurückversetzt.

## 6.3 Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen wurden als Pflanzgebotsbereiche geschützt. Diese bilden den Übergang zum öffentlichen Verkehrsraum und stellen einen gestalterischen Puffer dar. Zur Bepflanzung sind standorttypische Bäume und Sträucher zu nutzen. Eine spezielle Auswahl an geeigneten Bäumen und Sträuchern die sich für eine standorttypische Bepflanzung eignen, wurde den Planungsrechtlichen Festsetzungen beigelegt.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich in ihren Grundzügen an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Wenn keine Veränderungen an Gebäuden vorgenommen werden, dann besitzen diese Bestandsschutz hinsichtlich der Gestaltung.

Um keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Ortsbild zu erzeugen, ist die Dacheindeckung nur ohne reflektierende und spiegelnde Materialien zulässig. Dachbegrünungen und Dachbekiesungen sind im Plangebiet zulässig, um eine kleine Verbesserung für den Naturhaushalt zu bewirken. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zugelassen, um auch in energetischer Hinsicht das Gebiet effizient gestalten zu können.

Die Fassadengestaltung orientiert sich an den bestehenden Fassadenoberflächen und lässt diese in gedeckten Farbönen und in Weiß zu. Damit passt sich die Farb- und Oberflächengestaltung der Plangebiets- und Umgebungsgestaltung an. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind aufgrund der ortsbildgestalterischen Wirkung nur untergeordnet zulässig.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z.B. Drain-, Rasenpflaster, Rasengitter oder Pflastersteine mit Rasenfugen). Um den Eingriff dadurch zu minimieren, soll soweit im Rahmen der technischen und werkstoffabhängigen Möglichkeiten, eine geringfügige Wiederherstellung der natürlichen Versickerungsfähigkeit der Parkplatzflächen angestrebt werden.

In Absprache mit den Eigentümern / Bauherren wurden für die gewünschten Werbeanlagen detaillierte Regelungen hinsichtlich Größe und Gestalt abgestimmt und diese Wünsche in Einklang mit dem Ortsbild gebracht. Insbesondere der Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht war dabei ein wichtiges Kriterium. Bei der Festlegung der

Werbeflächen an und auf Gebäuden wurden die Wünsche der Gewerbetreibenden vorrangig berücksichtigt. Durch die vorgenommenen Einschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen sind die geplanten Werbeanlagen nun ortsbildverträglich festgelegt.

## 8 Naturschutz

Punktuelle und flächenhafte Naturschutzbereiche sind nicht betroffen.

## 9 Artenschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 28.07.2016 wird Bestandteil der Begründung.

Gutachterliches Fazit der saP:

*„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.*

### **Reptilien:**

*An den Außenterminen am 14. April und 2. Mai 2016 wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern gefunden. Beide Reptilienarten benötigen strukturreiche Lebensräume mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten sowie Strukturen die einerseits wärmebegünstigt, andererseits Schutz vor hohen Temperaturen bieten. Auf der Planungsfläche finden sich keine solchen Lebensräume. Auch die angrenzenden Schrebergärten und Agrarfläche bieten beiden Reptilienarten nur unzureichende Strukturen. Daher ist mit einem Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter innerhalb der Planungsfläche nicht zu rechnen.*

### **Vögel:**

*Insgesamt wurden 11 Vogelarten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Eichelhäher, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp) im Plangebiet bzw. auf den Flächen um das Plangebiet kartiert.*

*Mit Ausnahme des Haussperlings und Girlitz sind alle kartierten Vogelarten im Bestand nicht gefährdet, bei der Mönchsgrasmücke verzeichnet man sogar eine Zunahme des Bestandes. Alle kartierten Arten sind Kulturfolger des Menschen und an die Lebensweise in bebauten Gebieten angepasst.*

*Haussperlinge nutzen gerne Spalten an Häusern und Gebäuden als Nistmöglichkeit. Es ist daher nicht auszuschließen, dass am bestehenden EDEKA-Gebäude Nistmöglichkeiten des Haussperlings bestehen.*

*Girlitze brüten in Bodennähe in Büschen und Hecken. Die Begrünung um den Parkplatz wäre ein mögliches Bruthabitat des Girlitz, jedoch wurden beim Kartieren keine Hinweise auf ein Brutvorkommen (Nester, Futter eintragende Altvögel) beobachtet. Die Begrünung ist noch nicht sehr dicht und von allen Seiten gut einsehbar – möglicherweise ist die Hecke für den Girlitz noch zu licht um ein potenzielles Brutrevier zu bilden.*

### **Fazit:**

*Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung des befristeten Baubeginns und des im Bebauungsplan festgesetzten randlichen Pflanzgebots (einheimische Strauch- und Baumarten) nicht erfüllt.*

*Unter Beachtung der konfliktvermeidende Maßnahme, d.h. dass die Umbaumaßnahmen im Außenbereich (Gebäudeerrichtung etc.) außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01.Juli bis 31. März erfolgen und um die neu angelegten Parkplätze eine Grünbepflanzung mit heimischen Gehölz- und Heckenpflanzen erfolgt, kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.*

*Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.“*

## 10 Erschließung

Aufgrund der Bestandssituation und der Erweiterung dessen wird auf die bisherige Erschließung zurückgegriffen. Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, ist es jedoch das Ziel eine wasserdurchlässige Oberfläche in den Parkplatzbereichen herzustellen.

## 11 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet bleiben im Plangebiet unverändert.

## 12 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde das Ingenieurbüro 'Bauphysik 5' mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten liegt aktuell in der Endfassung vom 26.09.2016 vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zusammenfassung der Untersuchung lautet wie folgt:

„Die Beurteilungspegel für den Edeka Markt in Grünsfeld wurden mit der zukünftigen Erweiterung berechnet und mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm verglichen.

Die umliegenden Gebäude sind als Mischgebiet eingestuft.

Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes aller auf die Immissionsorte einwirkenden umliegenden gewerblichen Anlagen nicht überschritten werden:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6 bis 22 Uhr)	Lauteste Nachtstunde
Mischgebiete	60	45

Diese Immissionsrichtwerte gelten für die Einwirkung von sämtlichen Geräuschen umliegender Betriebe einschließlich des Edeka Marktes. Die Betrachtung sämtlicher Schallimmissionen stellt die Gesamtlärmbelastung dar. Die Schallimmissionen durch den Edeka Markt stellen im Sinne der TA-Lärm die sogenannte Zusatzbelastung dar. Die Zusatzbelastung ist im Sinne der TA-Lärm nicht relevant, wenn die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mehr als 6 dB(A) unterschreitet.

Für die Ermittlung der zusätzlichen Schallimmissionen, die mit dem Betrieb des Edeka Marktes verbunden sind, wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Fahrzeug und Ladeverkehr auf dem Betriebsgelände einschließlich der Ladetätigkeiten
- Nutzung der Parkplätze
- Schallabstrahlung technischer Schallquellen

An den umliegenden Gebäuden ergeben sich durch den Edeka Markt folgende Beurteilungspegel nach der TA-Lärm. Dabei handelt es sich um die sogenannte Zusatzbelastung Lz:

Immissionsort	Beurteilungspegel Immissionsrichtwert tags	Beurteilungspegel Immissionsrichtwert nachts
Gartenweg 9	60 / 39,4 dB(A)	45 / 35,0 dB(A)
Rankweg 20	60 / 49,1 dB(A)	45 / 33,3 dB(A)
Rankweg 21	60 / 51,8 dB(A)	45 / 38,7 dB(A)
Rankweg 22	60 / 45,4 dB(A)	45 / 33,1 dB(A)
Rankweg 25	60 / 44,2 dB(A)	45 / 37,2 dB(A)

Die Zusatzbelastung an Schallimmissionen liegen im Zeitbereich tags und nachts jeweils um mehr als 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten. Die Anforderungen der TA-Lärm werden somit erfüllt.

Im Zeitbereich nachts, also zwischen 22.00 bis 6.00 Uhr, ist darauf zu achten, dass außer der Anfahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen keine weiteren Fahrzeugbewegungen im Bereich der Anlieferung stattfinden und auch keine Be- und Entladetätigkeiten erfolgen.“

Im Bereich der Warenannahme für den Lebensmittelmarkt, im Norden des Plangebietes, ist die Oberfläche in Asphalt auszuführen. Dies ist aus Gründen des Lärmschutzes mit den benachbarten Bewohnern im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes in einem VorOrt-Termin vereinbart worden. Gleichermaßen wurde vor Ort am 17.05.2015 vereinbart, dass die Nachtanlieferung von Süden erfolgt. Die Bauherrenschaft hat zugesichert, dass diese Wünsche der Nachbarschaft erfüllt werden und auch als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden soll.

### 13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

- Entsprechend Kapitel 3 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.
- Der neue Bebauungsplan 'Gartenweg' vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereich für einen neuen Lebensmittelmarkt und optimiert die Auslastung der vorhandenen Flächen im Innenbereich. Damit wird langfristig eine Verbesserung für den Umweltschutz bewirkt.

Die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhändlers im Außenbereich hat nicht nur aufgrund seiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sondern auch wegen des dadurch erhöhten motorisierten Individualverkehrs negative Folgen auf die Umwelt. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes ist somit umweltverträglicher und trägt gleichzeitig zu einer Verbesserung der demografischen und sozialen Entwicklung von Grünsfeld bei. Ein Markt im Innenbereich ist vor allem für Senioren und Jugend leichter erreichbar.

### 14 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier nicht der Fall.

Bei der Überprüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVPG darstellt, ist nach einheitlichen Maßstäben die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Bebauungsplan 'Gartenweg' weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 6.480m<sup>2</sup> auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Lageplan des Bebauungsplanes verdeutlicht, dass keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

### 15 Abwägung

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Belange für die Bestandssituation ersichtlich. Die Belange der Angrenzer wurden abgestimmt und der Immissionsschutz geprüft.

**Aufgrund des Schutzes von Außenbereichsflächen durch die Innenentwicklungsmaßnahme und lediglich planungsrechtlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation sowie des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades kommt die Stadt Grünsfeld zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan 'Gartenweg' den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung vollständig Rechnung trägt.**

Stadt Grünsfeld, den

\_\_\_\_\_  
Joachim Markert, Bürgermeister