

Gemeinde Schrecksbach, Ortsteil Schrecksbach

Begründung

Bebauungsplan

„Östlich Kasseler Straße“

Vorentwurf

Planstand: 04.09.2025

Projektnummer: 25-3076

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

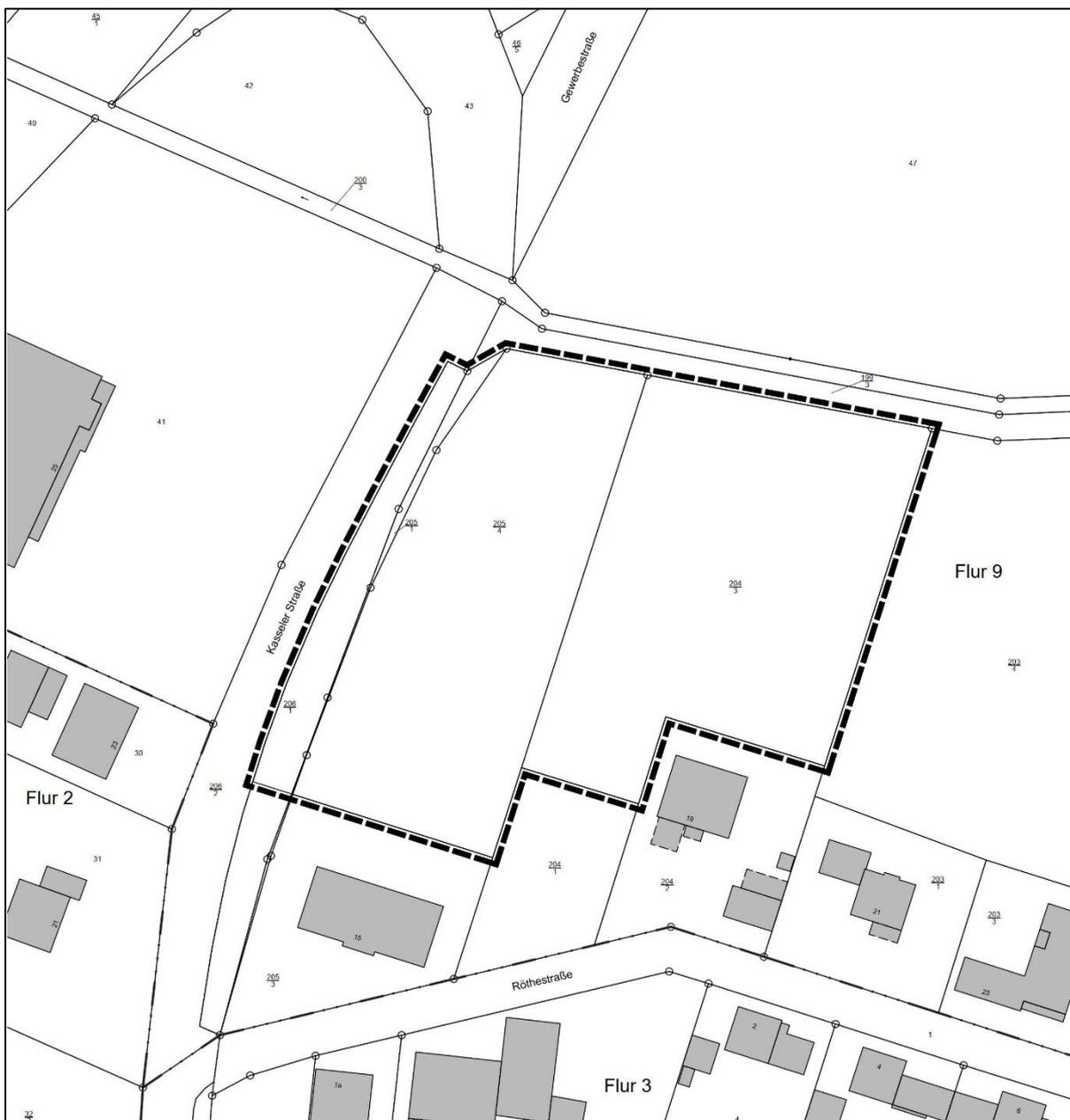
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB).....	16
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
4.6 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	16
4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	19
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
8.1 Hochwasserschutz.....	20
8.2 Wasserversorgung.....	20
8.3 Grundwasserschutz	21
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	22
8.5 Abwasserbeseitigung.....	22
8.6 Abflussregelung	23
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz	24
10. Kampfmittel	25
11. Immissionsschutz	25

12. Denkmalschutz 25

13. Flächenbilanz 26

14. Anlagen und Gutachten 26

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

1. Vorbemerkungen

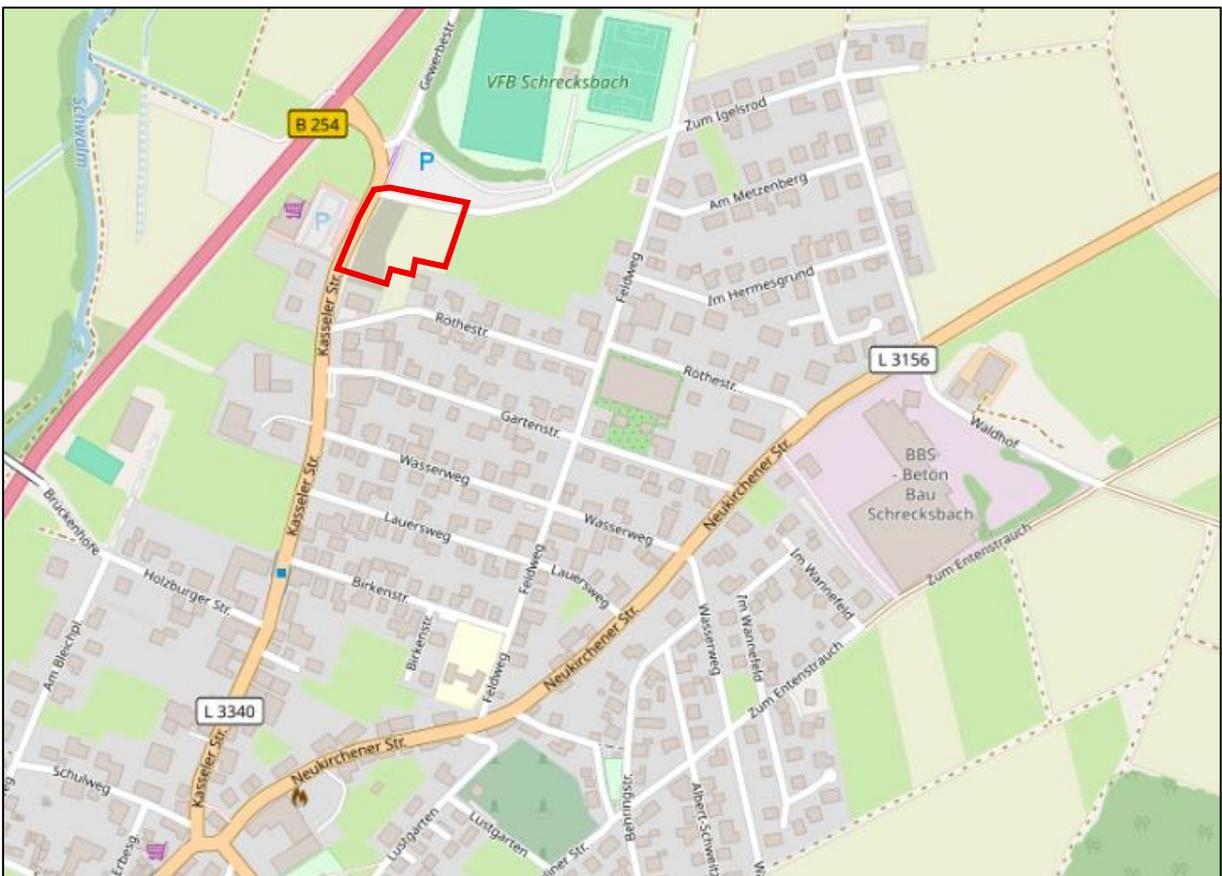
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schrecksbach hat am 03.07.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Kasseler Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Im vorliegenden Plangebiet soll ein Netto-Markt am nordwestlichen Ortseingang von Schrecksbach entstehen. Derzeit ist das Gebiet planungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Netto-Marktes zu schaffen, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren notwendig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend der westlich verlaufenden Kasseler Straße. Es erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“, sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2025); bearbeitet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schrecksbach, östlich der „Kasseler Straße“ und nördlich der „Röthestraße“. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Schrecksbach werden vom Geltungsbereich erfasst: Flurstücke 204/3, 205/1tlw., 205/4 und 206/1 tlw. jeweils Flur 9. Nach dem

Aufstellungsbeschluss wurden im weiteren Planungsprozess die Flurstücke 205/1tlw und 206/1tlw. in den räumlichen Geltungsbereich mit aufgenommen. Diese bilden die Verbindung vom Plangebiet zur westlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche der erschließenden Kasseler Straße. Die beiden benannten Flurstücke sind im Bestand durch einen Fuß- und Radweg, Verkehrsbegleitgrün und eine Baumreihe geprägt.

Die Fläche wird derzeit von einem bestehenden Lebensmitteleinzelhandel im Westen, Mischbebauung im Süden mit Fachärzten für Kinder- und Jugendheilkunde sowie einer Hofreite und Wohnbebauung, als auch einem Parkplatz im Norden zugehörig zu den Sportflächen umgeben. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kasseler Straße, welche wiederum 95 Meter nördlich vom Plangebiet an die B 254 angrenzt.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 3: Nördliches Plangebiet mit Kasseler Str.



Abbildung 4: Südliches Plangebiet



Abbildung 5: westlich angrenzender Einzelhandel



Abbildung 6: Plangebiet, Blickrichtung Süden



Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 06/2025

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet wird gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Abbildung 7: Regionalplan Nordhessen (2009)



Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- *Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf*
- *Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann*
- *Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden*
- *Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern*
 - *keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen*
 - *Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden*
 - *das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird*
 - *Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen*
 - *das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist*
- *Kulturlandschaftspflege.*

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsrand an und ist von Bautätigkeit in der Umgebung geprägt. Unmittelbar südlich grenzt Bestandsbebauung an und auf der anderen Straßenseite westlich grenzt ein bestehender Lebensmittelmarkt an. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur und Erschließung eignet sich die Fläche für einen Lückenschluss und Ergänzung des bestehenden Siedlungsrandes in diesem Bereich.

Der Ortsrand von Schrecksbach ist im Nordwesten bereits durch Einzelhandel geprägt. Die Wohnbebauung zieht sich östlich des Plangebietes bereits weiter in den Norden, als das Plangebiet zu verorten ist. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind bereits durch die Versiegelung des Parkplatzes sowie den Sportplätzen anthropogen überformt.

Das Plangebiet bleibt in seiner Größe vorliegend deutlich hinter der im Regionalplan benannten Grenze für die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft von 5 ha zurück. Ergänzend wird auf die Alternativenprüfung in Kapitel 1.6 verwiesen.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die Karte enthält Bereiche, in denen „Gebiet für Landwirtschaft Vorrang und Vorbehalt“ mit Gebieten zur Sicherung weiterer Raumfunktionen überlagert ist, z.B. „Regionaler Grünzug“, „Gebiet für besondere Klimafunktionen“, „Gebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang und Vorbehalt“, „Gebiet für den Grundwasserschutz“ oder „Gebiet für Natur und Landschaft Vorrang und Vorbehalt“. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung und ggf. bei Abwägungen mit anderen Raumansprüchen, sind die Anforderungen, die sich aus den überlagernden Raumfunktionen ergeben, besonders zu beachten.

Vorliegend wird das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert:

Die in der Karte des Regionalplans festgelegten Gebiete für besondere Klimafunktionen dienen der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden.

Innerhalb der Gebiete für besondere Klimafunktionen können Flächen nur dann für Bebauung, Verkehrsstrassen, Waldzuwachs oder andere klimabeeinflussende Vorhaben in Anspruch genommen werden, wenn in geeigneter fachlich-methodischer Weise - z.B. im Rahmen der Landschaftsplanung - nachgewiesen ist, dass keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen. Landwirtschaftliche Bauvorhaben sind von diesem Nachweis im Regelfall ausgenommen.

Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen umgibt die Ortslage von Schrecksbach fasst vollständig. Im Bebauungsplan werden eingriffsminierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser. Beispielsweise werden wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung nicht zugelassen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt, welche sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima auswirken. Im Bebauungsplan werden demnach mindestens 15 Bäume sowie Hecken zur Anpflanzung festgesetzt. Ergänzend sind Einfriedungen zu begrünen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Bebauungsplan bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Nordhessen 2009 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 3.1.3 für großflächige Einzelhandelsvorhaben:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird.

Großflächige Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen mit städtischem Charakter (Großkinos, Theater, u. ä.) sind nur in Ober- und Mittelzentren an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Diese Einrichtungen sowie Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung sowie den Umweltschutz (insbesondere Verkehrsvermeidung) in das Siedlungsgebiet zu integrieren.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von 1.060 m² zzgl. 90 m² für einen Backshop als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Aufgrund der bereits bestehenden Lage eines Lebensmittelmarktes im unmittelbaren Umfeld fügt sich das Vorhaben entsprechend in die städtebauliche Ordnung ein. Die Ortsteil Schrecksbach ist im System der zentralörtlichen Gliederung als zentraler Ortsteil und Grundzentrum für die Gemeinde Schrecksbach ausgewiesen, sodass sich das geplante Vorhaben unmittelbar in die raumordnerische Gliederung einfügt. Der Markt dient der Grundversorgung von Schrecksbach, da das Lebensmittelangebot innerhalb der Gemeinde derzeit unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. Mit der Lage direkt angrenzend an die Wohnbebauung wird das Vorhaben in das Siedlungsgebiet integriert und ist fußläufig zu erreichen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere dann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, wenn:

- die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden*
oder
- Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des zentralen Ortes hinausgehen*
oder
- negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind.*

Das Ziel räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung, gebietet eine gegenseitige Rücksichtnahme der Kommunen. Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die wohnungsnahen Grundversorgung in den Grundversorgungszentren zu berücksichtigen haben. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Siedlungs- und Versorgungsstruktur der benachbarten Orte (in der Gemeinde selbst oder benachbarten Gemeinden) nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird.

Für das geplante Vorhaben liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE vor, welche die benannten Themen aufgreift. Sie liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

In Schrecksbach steht ein jährliches nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 9,1 Mio. €¹ zur Verfügung. Das Lebensmittelangebot ist in der Gemeinde derzeit unterdurchschnittlich ausgeprägt. Der örtliche Lebensmitteleinzelhandel kann derzeit rund drei Viertel der örtlichen Kaufkraft binden. Für den geplanten Netto-Markt ist ein Umsatzvolumen von max. 5,6 Mio. € p.a. zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 5.280 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die dem filialeigenen Durchschnittswert entspricht.

Die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes wird innerhalb der Gemeinde voraussichtlich zu einer Umverteilung von Umsätzen führen. Dabei sind insbesondere bestehende Anbieter wie Edeka und Teut in Schrecksbach betroffen, wo mit Umsatzeinbußen zu rechnen ist². Dennoch wird keine Existenzgefährdung der örtlichen Betriebe erwartet, da deren wirtschaftliche Stabilität trotz der Wettbewerbssituation als ausreichend eingeschätzt wird.

In den umliegenden Städten, die bislang eine ergänzende Versorgungsfunktion übernommen haben, sind ebenfalls gewisse Umsatzverlagerungen zu erwarten. Diese bewegen sich jedoch in einem moderaten Rahmen und betreffen insbesondere Betriebe in Ziegenhain, Neukirchen und Alsfeld.

Für weitere Betriebe und Standorte in der Region sind lediglich geringfügige Auswirkungen prognostiziert. Die Nahversorgung in Willingshausen-Wasenberg bleibt weitgehend unbeeinträchtigt, sodass die neue Marktansiedlung insgesamt als Ergänzung und nicht als Verdrängung bestehender Strukturen zu bewerten ist.

Das geplante Vorhaben dient der Grundversorgung und ist gleichzeitig am zentralen Ortsteil zu verorten. Das Zentralitätsgebot wird gewahrt.

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie großflächige Vergnügungs- und Unterhaltungseinrichtungen sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll insbesondere im ländlichen Raum gewährleistet werden. Große Bedeutung hat dabei die Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung. Neue, großflächige Einzelhandelseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf sollen deshalb den Wohnbereichen zugeordnet und nicht nur mit dem Auto, sondern auch zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichbar sein.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsrand an. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur und Erschließung eignet sich die Fläche für einen Lückenschluss und eine ergänzende Bebauung des Ortsrandes in diesem Bereich. Der Ortsrand von Schrecksbach ist im Westen bereits durch Einzelhandel geprägt. Die Wohnbebauung zieht sich im östlich des Plangebietes bereits weiter in den Norden, als das Plangebiet zu verorten ist. Aufgrund der bereits bestehenden Lage eines Lebensmittelmarktes im unmittelbaren Umfeld fügt sich das Vorhaben entsprechend in die städtebauliche Ordnung ein. Mit der Lage direkt angrenzend an die Wohnbebauung wird das Vorhaben in das Siedlungsgebiet integriert und ist über den parallel zur Kasseler Straße verlaufenden Fuß und Radweg gut zu erreichen. Dies entspricht auch dem benannten Grundsatz.

¹ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024

² BBE Auswirkungsanalyse 2025

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

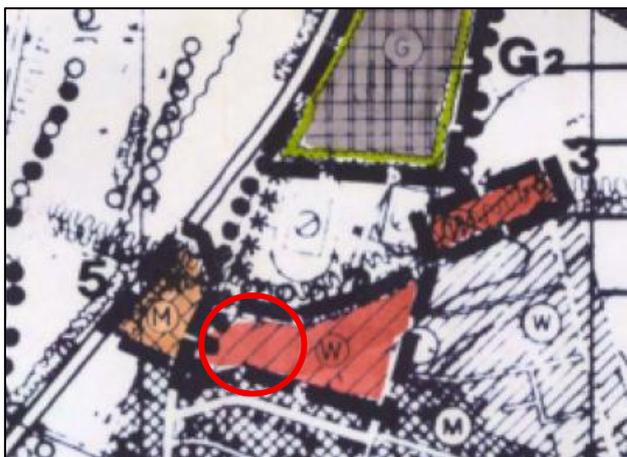
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schrecksbach von 1985 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche und straßenbegleitend Baumbestand dar.

Abbildung 8a: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1996 erfolgte eine 2. Änderung im Bereich des vorliegenden Plangebietes, sodass dieses nun als Wohnbaufläche dargestellt wird. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Abbildung 8b: 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schrecksbach



Es erfolgt daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Sonderbaufläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

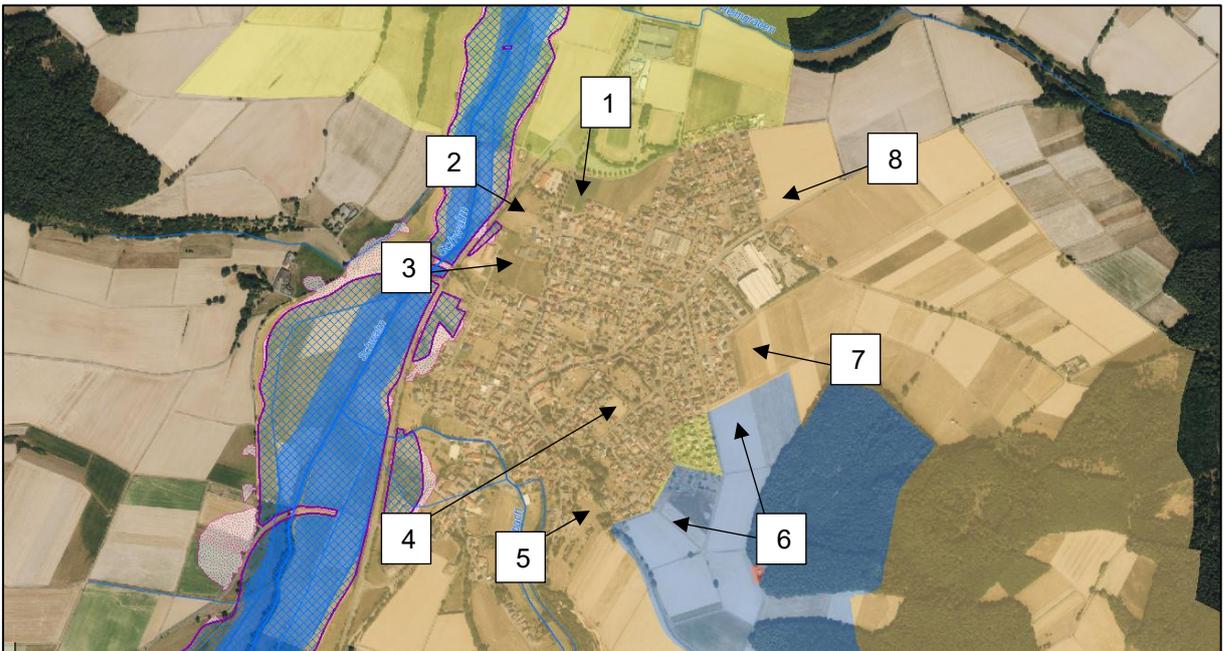
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der

Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Daher ist darzulegen, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Aufgrund der benötigten und geplanten Größe des Vorhabens stehen im Innenbereich keine adäquaten Flächen zur Verfügung. Nachfolgend werden Potenzialflächen im zentralen Ortsteil abgeprüft. Kleinteilige Baulücken (bspw. ein Wohnbauplatz) entfallen vorliegend aufgrund des benötigten Flächenbedarfes des Vorhabens.

Abb. 10: Alternativen



Quelle: HWRM Viewer (08/2025), bearbeitet

Im Westen von Schrecksbach verläuft das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100. Eine Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG unzulässig. Daher entfallen diese Flächen als Alternativen.

Die Fläche 1 entspricht dem vorliegenden Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,7 ha und befindet sich am nördlichen Ortsrand. Aufgrund der wohnnahen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung bietet sich der Standort für das geplante Projekt an.

Die Fläche 2 liegt am westlichen Ortsrand und ist von der Größe grundsätzlich als möglicher Alternativstandort heranzuführen. Jedoch ist die Fläche aufgrund des Flächenzuschnittes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage eher ungeeignet.

Die Fläche 3 liegt am westlichen Ortsrand mit einer Größe von rd. 1,2 ha. Für den Bereich befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der Bebauungsplan „Völkerwiesen“ weist ein Wohngebiet mit voraussichtlich 14 Bauplätzen aus. Die Fläche entfällt aufgrund dessen.

Die Fläche 4 befindet sich zentral in Schrecksbach. Mit einer Größe von rd. 0,3 ha entfällt die Fläche aufgrund des für das Vorhaben zu kleinen Grundstückszuschnitts.

Die Fläche 5 befindet sich am südlichen Ortsrand. Mit einer Größe von rd. 0,3 ha entfällt die Fläche aufgrund des für das Vorhaben zu kleinen Grundstückszuschnitts.

Die Flächen 6 liegen am südöstlichen Ortsrand und innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Schrecksbach. Aufgrund der engeren Schutzzone entfallen die Flächen.

Die Fläche 7 befindet sich am östlichen Ortsrand mit einer Größe von rd. 2,0 ha. Vor allem durch Wohnbebauung geprägt sind auch die Straßen auf die Nutzung als Zuwegung zu den Wohnhäusern ausgelegt. Mit einer Breite von durchschnittlich 5 m und zum Teil spitzen Winkeln kann es bei der Belieferung des Einzelhandels zu Problemen bei der Anfahrt kommen. Außerdem sind davon ausgehende Lärmemissionen zu erwarten. An dem Standort sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sodass die Fläche als Alternative entfällt.

Die Fläche 8 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand mit einer Größe von rd. 5,0 ha. Die Baureihe, inklusive der Baulücken im Süden, östlich der Straße Zum Igelsrod ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hermesgrund II“ aus 1992 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die potenzielle Alternativfläche würde demnach östlich dessen liegen und bei einer potenziellen Bebauung singulär in die freie Landschaft hineinragen. Durch eine Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich würde eine fingerförmige Siedlungsentwicklung begünstigt.

Es lässt sich zusammenfassen, dass das Plangebiet für die geplante Nutzung großflächiger Lebensmittel Einzelhandel aufgrund der zentralen Lage an der Kasseler Straße, mit entsprechender Infrastruktur und Erschließung, die geeignete Lage im zentralen Ortsteil Schrecksbach darstellt. Der Standort ist städtebaulich bereits durch den Tegut etabliert und vorgeprägt, sodass eine beidseitige Bebauung der Kasseler Straße vorbereitet wird. Die geprüften Alternativstandorte in Schrecksbach stellten keine geeigneten Alternativen für eine Entwicklung in der geplanten Größenordnung dar.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	03.07.2025 Bekanntmachung: 24.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	29.09.2025 - 31.10.2025 Bekanntmachung: 24.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 25.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	

Satzungsbeschluss gemäß

§ 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen im Knüll-Schwalm-Boten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Schrecksbach.

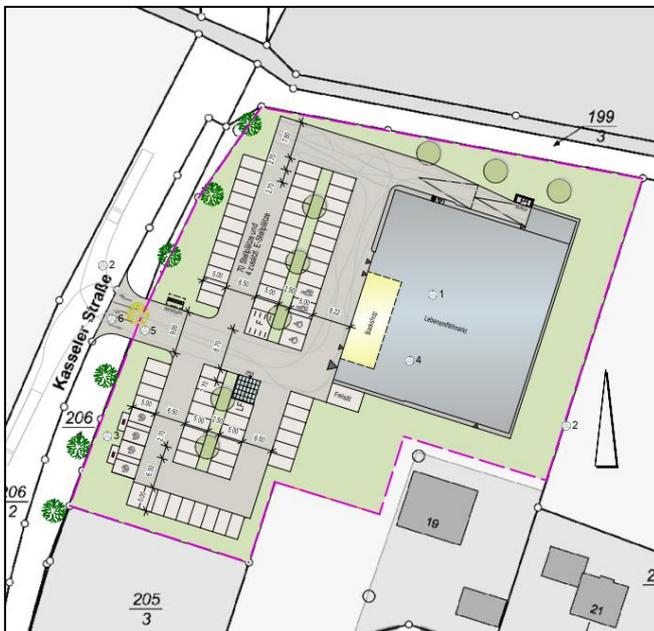
2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Abbildung 11: Plankonzept (unverbindlich)



Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO für die geplante Neuansiedlung eines Netto-Marktes. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die westlich verlaufende *Kasseler Straße*.

Das Plankonzept sieht die Verortung des Marktes im östlichen Teil des Grundstückes vor, sodass im Westen, zur Straße hin, die Stellplätze angeordnet werden. Der Backshop kann integriert in den Markt oder als eigenes Gebäude umgesetzt werden.

Die Kasseler Straße wird zum Plangebiet hin von einer Baumreihe begleitet, welche mit

der Baumreihe westlich der Straße eine Allee bildet. Diese wird lediglich für die Zufahrt unterbrochen und sonst zum Erhalt gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den Erfordernissen des Marktes sowie der umgebenden Bebauung und wird in der Höhe begrenzt. Neben dem erforderlichen Vollgeschoss für den Markt wird eine maximale Oberkante des Gebäudes ($OK_{Geb.}$) in Kontext des vorhandenen Geländes gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund der Lage und angrenzenden Nutzungen angepasst.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird ausgehend der westlich angrenzend verlaufenden Kasseler Straße verkehrlich angebunden. Zwischen dem Grundstück für den Lebensmitteleinzelhandel und der Verkehrsfläche der Kasseler Straße sind die Flurstücke 205/1tlw und 206/1tlw. zu verorten. Diese sind im Bestand als Rad- und Fußweg sowie Verkehrsbegleitgrün mit einer Baumreihe ausgebildet. In diesem Bereich wird eine Querung durch den Einfahrtsbereich zum Sondergebiet notwendig, sodass dieses verkehrlich an die Kasseler Straße angeschlossen werden kann. Hierfür ist in der Bebauungsplankarte eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zu- und Ausfahrt“ festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Lage der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zu- und Ausfahrt, mit einer maximalen Breite von 9 Metern (gemessen Nord nach Süd), innerhalb des Plangebietes flexibel nach Norden oder Süden verschoben werden. Hierdurch bleibt eine flexible Verortung der Zufahrt möglich, sodass der weiteren Projektplanung und auch der Topografie und geplanten Geländemodellierung Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Breite der Zufahrt der Eingriff, insbesondere im Kontext der vorhandenen Baumreihe, limitiert.

Auch über den ÖPNV weist das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit auf. Südlich des Geltungsbereiches in rd. 300 m fußläufiger Entfernung, wird das Plangebiet über die Bushaltestelle „Schrecksbach Raiffeisen“ durch die Buslinie 396 angefahren. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden und weist auch unter dem Aspekt der Versorgung des gesamten Stadtgebietes eine gute Mobilität auf. Weiterhin besteht auch regional eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen, da die Bundesstraße B 254 eine überkommunale Nord-Süd-Achse darstellt, an die die *Kasseler Straße* unmittelbar im Norden des Geltungsbereiches anknüpft. Zudem ist das Plangebiet fußläufig und für den Radverkehr gut erreichbar.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Entsprechend dem zuvor beschriebenen Planziel der Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung Schrecksbachs, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ fest, welches der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.060 m² dient. Zusätzlich ist ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 90 m² zulässig. Der Backshop ist als integrierter Bestandteil des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb desselben Gebäudes oder als eigenständiges Gebäude innerhalb des Sondergebiets zulässig.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) erfolgt in diesem Bereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur aufeinander abgestimmt weiterzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine maximale **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung beschränkt das Maß der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das Notwendige und bleibt unterhalb des Orientierungswert des § 17 BauNVO zurück. Gleichzeitig bleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die spätere Umsetzung.

Zudem wird abweichend auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass diese GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen (bspw. Stellplätze, Zufahrten) bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Diese Abweichung ist durch die spezifische Art der baulichen Nutzung begründet. Im vorliegenden Falle eines Lebensmitteleinzelhandels besteht ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für Kunden sowie an Rangierflächen für die Anlieferung durch Lastkraftwagen. Um den funktionalen Anforderungen des Betriebs gerecht zu werden und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird daher eine Überschreitung der zulässigen Grundflächeninanspruchnahme durch Nebenanlagen bis zur Kappungsgrenze von insgesamt 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel darf eine **GFZ** von **0,4** nicht überschreiten. Somit kann das künftige Gebäude im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl im Kontext der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier $Z = 1$.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von **Z = 1** bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse leitet zum einen aus der typischen Bauweise für Lebensmittelmärkte ab und trägt zudem den angrenzenden Strukturen wie dem vorhandenen Tegut Rechnung. Es erfolgt somit eine Höhengestaltung des Plangebietes, durch die die städtebauliche Ordnung am nordwestlichen Ortsrand von Schrecksbach auch weiterhin gewahrt wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung in Form einer maximalen Oberkante des Gebäudes im Bereich des Sondergebietes, sodass sich das Vorhaben im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert wird.

Für das Sondergebiet erfolgt die Aufnahme einer maximalen Oberkante des Gebäudes in Höhe von **OK_{Geb.} = 238 Meter über Normalhöhennull** gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte. Die Höhenfestsetzung wird vorliegend im Kontext des Geländes und der Topografie getroffen. Die Höhe wird damit abschließend begrenzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Somit wird ermöglicht, dass die Umsetzung des Vorhabens die bereits bestehende Bebauung in seiner Höhe nicht überragt und ermöglicht damit ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebungsbebauung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden

dürfen. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten sowie eine gewisse Homogenität in der Stellung der Baukörper herbeizuführen. Dabei werden Bauvorhaben mit neuen Gebäuden auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können. Das Baufenster wird nach Osten hin orientiert, sodass im Westen ein direkter verkehrlicher Anschluss zwischen Parkplatz des Lebensmittelmarktes und Erschließungsstraße erfolgen kann.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck (Stellplätze) ausgewiesenen Flächen zulässig. Umfahrungen und Zuwegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb und außerhalb der für den Nutzungszweck Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Hierdurch wird die Anordnung der Stellplätze auf den westlichen Teil des Plangebietes begrenzt, sodass ein direkter Anschluss an die erschließende Kasseler Straße ermöglicht wird. Um eine gewisse Flexibilität in der internen Anordnung und Wegeführung auf dem Gelände zu wahren, können Umfahrungen und Zuwegungen innerhalb und außerhalb der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen angeordnet werden. Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen (bspw. Trafo) im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dies trägt ebenfalls zur Wahrung der flexiblen Anordnung der Nebenanlagen im Rahmen der Ausführungsebene bei.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser. Hierzu zählt die Festsetzung, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchten Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Dies begründet sich in der Eingriffsminimierung bezüglich der Landschaft und dem Schutz vorhandener Lebewesen.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit werden gemäß Plankarte Leitungsrechte zugunsten des Nutzers/ Eigentümers des Flurstücks 204/2 festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft im Bestand eine Versorgungsleitung, die vorliegend gesichert wird.

4.6 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Im Sondergebiet SO 1 sind Photovoltaikanlagen bei Dächern größer 40 Quadratmeter jeweils auf mindestens 40 % der Dachfläche zu errichten. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich

zulässig. Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Im Kontext dessen wird die vorliegende Festsetzung getroffen. Hierdurch kann zum Ausbau der erneuerbaren Energien beigetragen werden, durch die Anordnung auf Dächern werden dafür vorliegend bebaute Flächen genutzt.

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden auch textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Plankarte mitaufgenommen, durch die das Plangebiet begrünt und die Qualität des Umfeldes erhöht wird.

Innerhalb des Sondergebiets mit der lfd. Nr. 1 sind mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laubbaum zu ersetzen.

Hierdurch wird zur Durchgrünung und auch zur Aufwertung des Lokalklimas beigetragen. Beispielsweise durch Verschattung und Verdunstungskühle wird das Lokalklima aufgewertet.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachneigung und Dachgestaltung

Es sind Dachneigungen von 0° bis einschließlich 30° zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Die Festsetzung orientiert sich grundlegend an der vorhandenen Umgebungsbebauung und führt die Dachgestaltung im Plangebiet fort.

Werbeanlagen

Zusätzlich wurden für den Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Es wird festgesetzt, dass Fremdwerbung im Bereich des Sondergebietes unzulässig ist.

Insgesamt werden die benannten Festsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern. Hierdurch wird der Lage am unmittelbaren Ortsrandbereich Rechnung getragen.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des bestehenden Umfeldes auch zukünftig zu sichern und eine hohe Durchgrünung vorzubereiten. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Errichtung von Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig ist, Köcher- oder Punktfundamente für Zäune sind zulässig.

Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitterzaun) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig, um somit zusätzlich grünordnerische und landschaftspflegerische Aspekte aufzugreifen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht den Erhalt einer durchquerbaren Fläche für Wanderungsbewegungen von Kleintieren.

Grundstücksfreiflächen

Es wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ inkl. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden, Flächen für Versickerung und Retention sowie Maßnahmen für den Insektenschutz. Durch die Festsetzung dient der optischen Aufwertung des Plangebietes, indem zur Durchgrünung und Steigerung der Aufenthaltsqualität beigetragen wird. Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes, der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie einer deutlichen Erhöhung der Freiflächenqualität des Umfeldes. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be-

gründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsunterlage eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage mit angefügt.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden.

Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikogebiet).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen Lebensmittelmarkt. Die abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung. Grundsätzlich besteht ein Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Gehwege und Pkw-Stellplätze können auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet befestigt werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, grundsätzlich wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Dies wird auch festgesetzt. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Schrecksbach. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gehwege und Pkw-Stellplätze können in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden, so kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Es wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, welches als Anlage beiliegt. Hierin wird festgestellt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung ungeeignet sind.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Im westlichen Plangebiet ist, östlich der Kasseler Straße, im Bestand ein Entwässerungsgraben angelegt, welcher von Norden in das Gebiet führt. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht verändert/betroffen.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die *Kasseler Straße* und die darin vorhandenen Leitungen. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten und im Anschluss in ein Oberflächengewässer eingeleitet. Derzeit erfolgen bereits Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers. Zum Entwurf werden hierzu weitere Informationen ergänzt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen wie die Begrenzung der Versiegelung; Begrünung etc. und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser kann die Abwassermenge verringert werden. Die im

Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Es wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, welches als Anlage beiliegt. Hierin wird festgestellt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung ungeeignet sind.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet zurückgehalten und anschließend in ein Oberflächengewässer eingeleitet.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befindet sich im Westen ein Entwässerungsgraben, es wird davon ausgegangen, dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

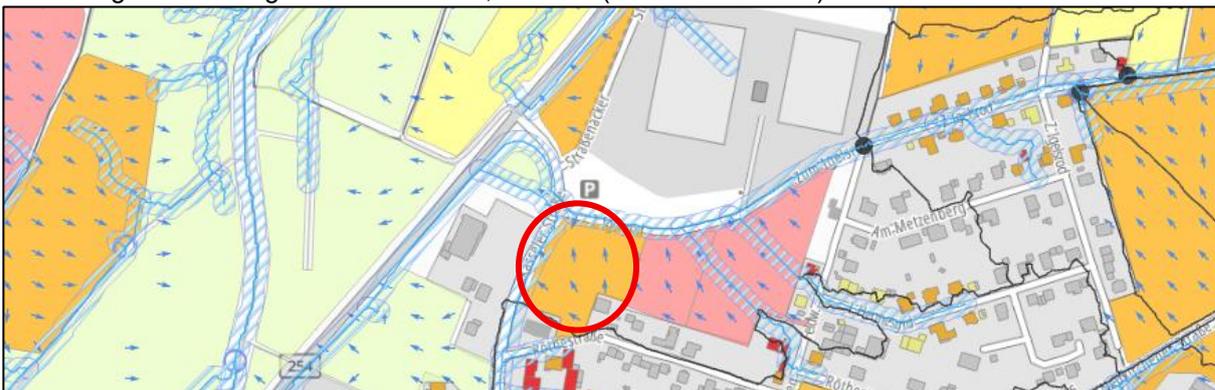
Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Abbildung 12: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 27.08.2025)



In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet. Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt nordwestlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straßen werden Fließpfade dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Schrecksbach sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubaumaßnahmen empfohlen. Es wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, welches als Anlage beiliegt.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

11. Immissionsschutz

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

Die südlich angrenzende Bebauung weist eine Mischung aus Wohnnutzung, einer Arztpraxis, einer Autowerkstatt, einer Tankstelle sowie landwirtschaftlich geprägten Hofstrukturen auf. Aufgrund der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ergänzend zum bereits bestehenden Lebensmittelmarkt im Westen angrenzend und Sportplatz im Norden angrenzend wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21

HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.733 m²
Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	7.089 m ²
Verkehrsflächen	219 m ²
davon Rad und Fußweg	73 m ²
davon Zu- und Ausfahrt	64 m ²
Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün	425 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 09/2025
- Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV, Geomole, 06/2025
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes am Standort „Kasseler Straße“ in Schrecksbach, BBE, 07/2025

Planstand: 04.09.2025

Projektnummer: 25-3076

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de